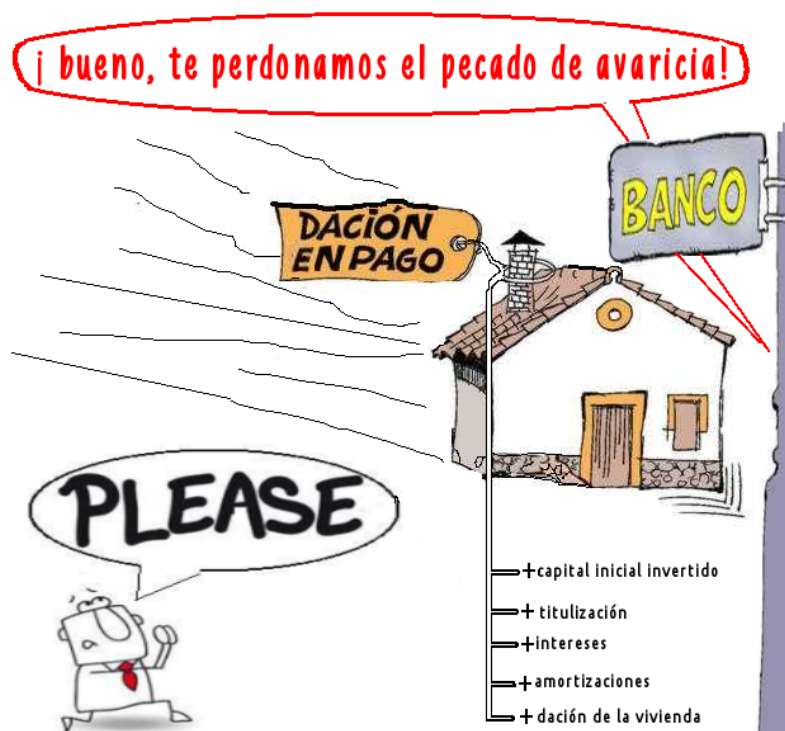


Las 5 de la PAH ignoran las sentencias del TJUE y acercan el alquiler a las políticas de la CDU de Merkel

La cortina de humo de la DACIÓN libera al Parlamento español de aprobar una ley hipotecaria acorde a resoluciones del TJUE y el TS.

Los prestamistas españoles de hipotecas, o sea, los bancos andan revueltos desde hace tiempo con los sucesivos reveses que en el ámbito judicial están recibiendo desde las altas instancias del Tribunal Supremo del Estado y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Una buena parte de esos reveses se centran en la vulneración sistemática de los derechos de los consumidores en los contratos hipotecarios. Desde la sentencia Aziz del 2013 podemos decir sin rubor que una escritura hipotecaria es toda ella una cláusula abusiva. Aún así, miles de hipotecas han sido ejecutadas sin miramientos por juzgados en clara negligencia por no decir palabras más gruesas. Con la jurisprudencia actual todas las ejecuciones hipotecarias en número de más de 758.061 desde el 2007 se podrían recurrir en los tribunales. Hasta el punto que los bancos están abandonando la vía ejecutiva para presentar las

demandas por el procedimiento ordinario declarativo. Los juzgados especiales de cláusulas abusivas creados por el PP están colapsados por años. Finalmente el descubrimiento que los bancos habían vendido las hipotecas a fondos de titulización que les convertía en meros administradores permitía anular la ejecución hipotecaria por ausencia de legitimación activa.



El estado español fue obligado hace 2 años, por todo ello, a modificar la ley hipotecaria. Aún así, el Proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario está empantanado en el Congreso lo que supone ya una multa superior a 90 millones de euros al Estado por no adaptarse a la normativa europea. Entre medio de este desastre, miles de familias sufren el acoso sistemático de bancos, gestoras de impagados, buitres... y un largo etcétera.

Ante esta situación las 5 DE LA PAH no sólo lanza una cortina de humo sobre toda esta dinámica infernal sino que desvía la atención sobre lo principal: poner orden en la legislación hipotecaria y solucionar 10 años de desmanes de bancos y jueces en ejecuciones y subastas que han provocado miles de hogares arruinados, suicidios y decenas de miles de viviendas malvendidas a fondos de inversión extranjeros. *La dación como*

estrella central de “las 5” introduce un nuevo parámetro que distorsiona y complica la ya enrevesada negociación de los partidos y el cómo se transponen las directivas comunitarias en la legislación hipotecaria. Hablamos, por ejemplo, como encajar la casi segura desaparición de la cláusula de vencimiento anticipado, piedra angular del andamiaje financiero de estos prestamistas insaciables de la Banca española, en la nueva ley. Hay miles de familias y procedimientos judiciales esperando la transposición de las directivas comunitarias al ordenamiento hipotecario español... estas familias necesitan justicia en las cláusulas abusivas y no nuevas distorsiones y aplazamientos.

Ya no vamos a entrar en la discusión sobre la idoneidad de la dación en pago, hoy decenas de PAH de todo el Estado rehusan regalar la vivienda al banco y se lanzan a defender sus viviendas en los juzgados a uñas y dientes con las cláusulas abusivas y las titulizaciones.

Regalar la vivienda y miles de euros en amortizaciones y intereses, *la dación*, a cambio de anular la deuda pendiente **ES UNA DERROTA y UN REGALO AL BANCO**. Un regalo que no se merece pues el dinero que presta está creado de la nada en forma de deuda y entronca directamente con [el desprecio de la dirección de la PAH](#) a explicar a los hipotecados como los prestamistas privados, Santander, BBVA, etc crean dinero de la nada y encima venden luego sus hipotecas – titulizan – para sacarles mas jugo y para recomenzar un nuevo ciclo de endeudamiento financiero.

5 años y regulación de precios en alquiler.

PARA ESTE VIAJE NO HACÍA FALTA TANTA ALFORJA!

El paquete de alquiler que propone las 5 de la PAH en cuanto a la duración de los contratos de 3 a 5 años es volver a la reforma de Miguel Boyer del año 1985 cuando suprimió el PSOE los contratos indefinidos franquistas en la tristemente famosa Ley de Arrendamientos Urbanos -LAU. Para ese viaje no hacía falta tanta alforja. El desastre de incremento desorbitado de precios y desahucios en las grandes ciudades que ha supuesto la reforma de la LAU del 2013 obligan a esa modificación a poco que una movilización sería se imponga. Incluso desde el punto de vista táctico ir a la negociación pidiendo lo mínimo es una mala estrategia. Los miles de familias que sufren la precariedad de los contratos no se verán muy aliviadas con tan pobres resultados si se consiguen.



Un tema aparte es el de la regulación de precios, dicho de

otra manera, topes a los precios de las rentas que cobran los propietarios. Particularmente esta medida es otra cortina de humo que desvía la atención sobre lo importante: LA PROFUNDA INJUSTICIA EN EL TRATO FISCAL DE LOS ARRENDADORES Y LOS INQUILINOS. El Estado español con el acuerdo de todos los partidos del régimen del 78 renunció hace 25 años a la promoción del alquiler pública dejándolo a la iniciativa privada a cambio de miles de millones durante ese tiempo. El fracaso de ese empeño en 25 años ha sido desastoso pues poniendo miles de millones se ha conseguido el efecto contrario. ¿Era ese su objetivo, untar con miles de millones a los propietarios?

Sin modificar una sola ley, sólo la normativa fiscal, el Estado podría recuperar cada año más de 10.000 millones de euros en deducciones y desgravaciones fiscales a los propietarios. [Con ese dinero empleado en deducciones fiscales directas a todos los inquilinos permitiríamos la rebaja de los alquileres y eliminar de un plumazo la enorme bolsa de fraude fiscal de los caseros.](#) El sistema fiscal que proponemos es justo, simple y se ahorra toda la picaresca asociada al control de precios. Imponer tramos fiscales a las declaraciones de la propiedad, cuanto más se cobra más suben los tramos y la recaudación contra el casero y ese dinero va a desgravaciones de su inquilino.

La PAH y las medidas de alquiler de la CDU de Merkel

Los medios de comunicación han machacado desde el inicio de la burbuja del alquiler con el tema si funciona o no los controles de precios de las rentas. Los ejemplos de los que quieren imponer esos controles como los que dicen que no funcionan **corren una cortina de humo sobre las verdaderas causas de la capacidad de monopolio de control de precios que tienen los propietarios: los beneficios fiscales sin parangón.**

En España, Francia y Alemania el rentismo inmobiliario tiene enormes ventajas fiscales respecto de las ganancias del trabajo que están mucho más penalizadas fiscalmente: **SIN JUSTICIA FISCAL NO HAY ALQUILER ASEQUIBLE**. Una desigualdad profundamente injusta que hemos tratado ampliamente en estas páginas. En Berlín y en París donde se han ensayado estas fórmulas los problemas que se han encontrado han sido estos:

- En 2015 ante la subida desmesurada de alquileres el Gobierno alemán se dotó de la “Ley para contener el aumento del precio de los alquileres en mercados de vivienda difíciles”. En la misma se proponía que ante nuevos contratos las rentas no subieran más allá de un 10% de la media del precio de la zona en la que se encuentre el apartamento. No ha funcionado porqué este año el Gobierno federal habla de endurecer nuevamente la ley.
- el complejo sistema de cálculo de las rentas mínimas y máximas en una zona se hace sobre los precios medios. Si esos están hinchados, que lo están y mucho, ya me dirá usted que cálculos salen. Se deben tener en cuenta muchos parámetros: edad del edificio, conservación, orientación, reformas, etc
- Dada la complejidad la picaresca de los propietarios se ha disparado. Por ejemplo con costosas reformas. También retirando un porcentaje significativo de viviendas del alquiler a la compra.
- Cómo los propietarios tienen la última palabra en escoger al inquilino, el resultado ha sido que el colectivo con menores recursos ante un mercado con excedente de demanda no queda protegido por el control de rentas puesto que al final se impone el orden que concede la solvencia generada a través de la capacidad económica del inquilino.
- Si ante esto las autoridades quieren reaccionar deben subvencionar a los propietarios que alquilan a familias pobres por lo que entramos en el círculo injusto de

pagar por un derecho básico a los más pobres lo que genera al mismo tiempo rechazo por *“el llamado buenismo”*.

- Los propietarios de Berlín y París hacen críticas más duras cuestionando la metodología de cálculo de las rentas de referencia puesto que tienen un gran peso específico los apartamentos de titularidad municipal con rentas bajas lo que sesga la muestra hacia el extremo inferior del mercado, creando un diferencial de precios que alimenta otro problema clave y es que, para un buen departamento, muchos inquilinos están dispuestos a pagar un alquiler más alto. Según un estudio de la Asociación de Arrendatarios de Berlín, un 31% de los alquileres se pactan a un precio superior al permitido y como el alquiler regulado no se hace cumplir, excepto cuando un inquilino lleva su caso al juzgado, esta práctica ha quedado normalizada.
- Los propietarios de Barcelona y Madrid no tendrán este problema porque aquí no existe ese parque de vivienda pública y social. Podrán estar tranquilos si se aplican *“las 5 de la PAH”*.
- Igualmente, una parte importante de la oferta de viviendas se ha desplazado estos años a la venta por lo que la oferta de viviendas de alquiler se ha reducido en París y Berlín.
- Macron quiere volver a imponer controles de precios ante las subidas de precios en París intramuros después que la ley estuviera temporalmente suspendida.

Todos estos problemas plantean nuevamente que la izquierda hispana copia los modelos de la derecha o socialdemocracia europea haciéndolos pasar por progresivos cuando lo progresivo sería buscar nuevas alternativas adecuadas a cada situación.

Nosotros tenemos nuestras propuestas:

Es posible una renta de alquiler adecuada a la renta familiar en el mercado libre?



Por supuesto que SÍ. Es posible pagar un alquiler en función de la renta a un propietario privado sea cual sea su condición: abuelito, propietario marginal, Socimi, SICAV, sociedad patrimonial, fondo de inversión inmobiliaria etc.....

Basta legislarlo. Para aflorar la bolsa de fraude de los arrendadores bastará con:

- contrato publico único, inspeccionado por las Oficinas de Vivienda, donde este prohibido cargar los impuestos y los gastos de mantenimiento a los inquilinos. Todo para evitar el doble cobro de los mismos a Hacienda y al inquilino. Inspección técnica de las viviendas

arrendadas y de la cédula de habitabilidad con revisiones cada 5 años.

- Ligar los gastos deducibles a la edad de la finca y de la vivienda. La deducciones fiscales de gastos en fincas adultas sólo pueden estar relacionadas si hubo reformas y mejoras de habitabilidad, energéticas, etc.
- La deducción por amortización catastral del edificio se suprimirá a partir de la edad adulta del edificio que se apruebe.
- Eliminar las degravaciones fiscales al arrendamiento para que tributen como una ganancia más.
- Con el ahorro fiscal eliminado a los arrendadores realizar desgravaciones fiscales sobre la totalidad de inquilinos según baremos de rentas pagadas y renta familiar disponible... relacionado con aquel 30%. Con ello, el fraude fiscal de los arrendadores se habrá acabado.
- Gravar fiscalmente las viviendas "urbanas" vacías y crear un impuesto sobre las ventas de viviendas que no sean para primera residencia para evitar que los propietarios boicoteen todas estas medidas no poniendo en el mercado sus viviendas vacías en alquiler o vendiéndolas.
- Todas estas medidas evitan el enorme colapso burocrático que supone el engorroso y escurridizo control de precios según índices en un mercado libre, que la Administración no controla y toda la picaresca asociada.

El enorme lobby inmobiliario no tiene argumentos ante la injusticia del tratamiento fiscal de sus rentas parasitarias. Los países europeos más avanzados, tienen grandes parques de vivienda pública que suponen un enorme ahorro para todo el país. La gente paga menos por su vivienda y tiene dinero para gastar en la economía. ¿Por qué eso no es posible en nuestro país?

Se imaginan el parque de vivienda pública que podríamos tener

si cada año el Estado español gastará esos 10.000 millones de euros en vivienda?

Por qué el estado español y la izquierda monárquica ha renunciado a las políticas públicas de vivienda de alquiler y todo ese dinero lo regala a la iniciativa privada?

Ha demostrado ese derroche fiscal su papel en la promoción de la vivienda de alquiler en 25 años? NO NO y NO... ha servido para reducir precios? NO NO y NO

Hace falta tocar alguna ley para asegurar la justicia fiscal? Hace falta modificar la LAU? NO NO y NO sólo la normativa de la Agencia Tributaria

Los Ayuntamientos del cambio, que piden todas las competencias en materia de alquiler, deberían tener muy claro todo lo explicado

A los Ayuntamientos del cambio.....

SIN JUSTICIA FISCAL CONTRA LAS RENTAS INMOBILIARIAS PARASITARIAS NO HAY ALQUILER JUSTO NI ASEQUIBLE!

Salva TORRES, activista de asc. 500x20