

# EL PAPEL DEL ALQUILER EN LA ESTAFA INMOBILIARIA



## EL PAPEL DEL ALQUILER EN LA ESTAFA INMOBILIARIA

Por lo que respecta al maltratado derecho constitucional a la vivienda en los últimos tiempos todas las miradas se dirigen a la hecatombe de las hipotecas, quedando el alquiler en un segundo plano ensombrecido por el resplandor de aquélla.

Pero el alquiler, la propiedad y las hipotecas están íntimamente relacionados, porque el mercado y la política de vivienda son uno. Los estados y cambios en uno de los sectores influye en los otros. Para lograr la burbuja inmobiliaria pretendida por bancos y constructoras, era necesaria conseguir previamente la burbuja en los alquileres. Para que la gente llegara unánimemente a la conclusión de que pagar un alquiler era tirar el dinero, porque por la misma cantidad mensual se podía adquirir una vivienda en propiedad, había que elevar considerablemente el precio del alquiler. Conseguido esto, la zanahoria ya era sobradamente atractiva para que los trabajadores picaran el cebo de la propiedad.

Conviene señalar por la falta de conciencia sobre ello, que en un sistema capitalista como el que padecemos el fin de la economía no es satisfacer necesidades humanas sino la acumulación de plusvalor. En esta perversa economía la vivienda no es más que otra mercancía destinada a este propósito. Esto es lo que explica que una sociedad como la

española tenga un exceso de viviendas para sus necesidades y que al mismo tiempo un importante sector la población no disponga de vivienda y otro aún mayor la tenga a costa de draconianos sacrificios.

La más pintoresca de las razones que se han dado para explicar que los españoles se lanzaran a comprar sin poder pagarlas viviendas a precios desorbitados, lo achacaba a la particular idiosincracia de nuestro pueblo, que al parecer le desagrada vivir de alquiler y sólo tolera un hogar en propiedad. Dejando aparte los gustos, la realidad es que los españoles, como el resto de los europeos, hasta ayer mismo han vivido mayoritariamente de alquiler. No es hasta la llegada de las políticas neoliberales que cambian el panorama, drásticamente en España, y moderadamente en otros países como Alemania en el que el porcentaje del parque de viviendas en alquiler sigue siendo grande.

Este cambio ha sido inducido por cambios de sesgo neoliberal en la regulación de los alquileres. La dictadura franquista, para conseguir la adhesión al régimen contaba con una serie de normativas igualitarias entre las que se encontraba la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1964 que protegían al inquilino, mantuvo la congelación de las rentas de alquiler anteriores a esa fecha, fijando la prórroga forzosa a favor del inquilino, a la vez que imponía el derecho a la subrogación del contrato de alquiler entre la descendencia directa del inquilino, tanto inter vivos como mortis causa. Con todo esto acabaron el llamado decreto Boyer y la LAU de 1994, que se justificaron como medidas para favorecer los alquileres favoreciendo los intereses de los caseros. La realidad es que desde entonces los alquileres disminuyen y sus precios se disparan hasta equipararse a las cuotas de los préstamos hipotecarios. Es llamativa la semejanza entre las reformas legislativas laborales y las de los alquileres; en aquéllas se van eliminando la protección a los trabajadores,

en éstas a los inquilinos (que son las mismas personas); en aquéllas en favor del empresario, en éstas del casero (que cada vez más es un auténtico empresario incluso con la forma de sociedad mercantil); en aquéllas se venden como medidas para crear empleo, en éstas para aumentar el número de alquileres; pero sin embargo el resultado es que el empleo se precariza y también los alquileres que disminuyen en número.

Las últimas medidas consistentes en ayudas a los jóvenes para alquilar y facilitar los desahucios siguen la misma tónica y consiguen los mismo efectos.

En resumidas cuentas los alquileres eran un estorbo para la estafa inmobiliaria que había que eliminar y así se hizo sin más miramientos creando una burbuja del alquiler sustituyendo su antigua regulación por otra de corte neoliberal.