

# Estoy incluido en un fichero de inquilinos morosos, ¿qué hago?

En abril del 2013, el Gobierno de Mariano Rajoy, de profesión registrador de la propiedad, aprobaba una nueva reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos – LAU- dentro de la Ley 4/2013, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, que entró en vigor el 6 de junio de 2013. En dicha reforma se introdujo por primera vez la creación de un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler en su artículo tercero:

## **Artículo tercero.**

*Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.*

*1. Se crea un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler. Por real decreto se regulará su organización y funcionamiento.*

*2. Con la finalidad de ofrecer información sobre el riesgo que supone arrendar inmuebles a personas que tienen precedentes de incumplimiento de sus obligaciones de pago de renta en contratos de arrendamiento y que, por dicho motivo, hayan sido condenadas por sentencia firme en un procedimiento de desahucio del artículo 250.1.1.º o del artículo 438 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, el secretario judicial correspondiente remitirá dicha información al Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.*

*3. En el mismo sentido, los órganos de arbitraje competentes deberán poner en conocimiento de dicho Registro los datos relativos a aquellas personas que hayan sido declaradas responsables del impago de rentas de arrendamientos, por medio de laudo arbitral dictado al efecto.*

*4. Tendrán acceso a la información obrante en el Registro,*

*los propietarios de inmuebles que deseen suscribir contratos de arrendamiento sobre los mismos, sean personas físicas o jurídicas. A tales efectos deberán presentar una propuesta de contrato de arrendamiento en la que se identifique al eventual arrendatario, limitándose la información a la que tendrá derecho, a los datos que consten en el Registro, relacionados exclusivamente con dicho arrendatario.*

*5. Las personas incluidas en el Registro podrán instar la cancelación de la inscripción cuando en el proceso correspondiente hubieran satisfecho la deuda por la que fueron condenadas. No obstante, la constancia en el citado Registro tendrá una duración máxima de seis años, procediéndose a su cancelación automática a la finalización de dicho plazo.*

*6. La inscripción a la que se refiere este artículo estará, en todo caso sujeta a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal*

El objetivo de la enésima reforma del mercado del alquiler preveía, como las anteriores, incentivar el mercado de alquiler dando seguridad a los propietarios. Si bien es verdad que ese registro es *una promesa incumplida* lo cierto es que los resultados de aquella reforma salta a la vista: enésimo fracaso. Precios por las nubes y miles de inquilinos desahuciados por no poder pagar las rentas o sencillamente porque no se les renueva un contrato que solo dura 3 años. En [Prouespeculació](#) ya escribíamos en febrero del 2013:

*... Después se trata de contentar a la clientela pepera que en los foros de Internet piden a grito "mano dura contra los inquilinos morosos". Entre los asiduos de estos foros están ese 60% de caseros que no declaran los alquileres a Hacienda en este país. Mano dura para los demás. Un fraude monumental que año tras año denuncian en su web los inspectores de Hacienda (GHESTA).*

**Al Ministerio de Fomento no se le ocurre hacer un listado de**

***evasores fiscales de pisos de alquiler en negro. prefieren hacerlo de las decenas de familias que cada día pierden la casa por impago de las cuotas. La mayoría sobrevenidas por causa de la crisis. Ahí, hasta De Guindos hizo una distinción. Su decreto da una moratoria de dos años a los hipotecados.... pero se olvida de dar igual moratoria a los inquilinos.***

***Ahora como los inquilinos son todos unos jetas y destrozan los pisos hay que hacer una lista para escarnio público. Faltará saber en concreto hasta donde llega la protección de datos aunque hoy ya corren por ahí listas privadas con nombres de inquilinos morosos...***



Cinco años después de la reforma de la LAU las únicas listas que corren son de empresas privadas como FIM (Fichero de Inquilinos Morosos). EL principal problema que se ha encontrado el Gobierno es que hacía la competencia desleal a empresas que se dedican a ganar dinero listando los impagos de alquiler de "supuestos inquilinos gorriones". Pero estas empresas también tienen sus problemas y han tenido múltiples tropiezos que han supuesto multas elevadas. El principal problema es el reconocimiento legal de que existe una deuda del inquilino. Los principales problemas que tienen para listar a un inquilino como moroso son:

- El propietario insta el desahucio después del impago de un recibo. Si el inquilino no se defiende- ni paga, ni

enerva y ni se opone judicialmente- entonces el secretario del Juzgado al no haber juicio realiza un decreto y no una sentencia firme.

- Muchas veces el arrendatario o casero llega a un acuerdo de abandono de la vivienda a cambio de no reclamar la deuda. SI es el caso debe asegurarse un documento que especifique este acuerdo.
- La tardanza en resolver un caso en el Juzgado lleva a que los datos no tengan utilidad.
- La ley de Protección de Datos establece unos criterios muy estrictos a la hora de ceder datos a terceros

## **Los requisitos para incluir a un inquilino en una lista de morosidad son:**

- es necesario incluir en el contrato de alquiler una cláusula en la que el afectado acepte esa difusión de datos a terceros.
- existencia previa de una deuda cierta, vencida y exigible, que haya resultado impagada. O sea, que se trate de deudas realmente existentes, sin condiciones pendientes de finalización o cumplimiento, de cuantía determinada y cuyo cumplimiento pueda exigirse por vía judicial.
- requerimiento previo de pago de la obligación escrito y verificable.
- cualquier ciudadano registrado debe ser informado. Sus datos económicos tendrán siempre una duración que no exceda los seis últimos años y siempre deberán estar actualizados.
- el plazo temporal empieza en el momento de la obligación de pago del recibo de la renta.

## **¿Las leyes que regulan las listas de**

## **morosos?**

La normativa que regula los datos personales de los deudores en los ficheros de morosidad es:

- Artículo 29 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.
- Artículos 38 y siguientes del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

## **La OCU advierte que hay demasiadas inclusiones por error.**

Hasta el más honorable de los pagadores puede un día ver su nombre en un fichero. **Muchas de las inclusiones se realizan sin que haya una deuda de por medio o sin cumplir los requisitos mencionados.** También son frecuentes los **casos de usurpación de personalidad, de contrataciones fraudulentas** por las que pagamos el pato (en esos casos debes denunciarse cuanto antes a la policía). Según la Memoria de 2016 de la Agencia de Protección de Datos, un 21,5 % de sus resoluciones sancionadoras fue por inserciones indebidas en ficheros de morosos y el importe de las sanciones alcanzó los 5.836.000 euros.

## **La OCU explica las claves para que su nombre deje de figurar en un fichero**

- **Paga la deuda y solicita la cancelación de tus datos.** Si tiene una deuda cierta, vencida, exigible y reclamada por la empresa, para abandonar el fichero lo primero es pagarla. Una vez pagada, **asegúrate de que eliminan los datos del fichero** y no confíes en que lo hará la empresa acreedora. Para ello, **solicita tu baja al titular del fichero adjuntando tu DNI y copia del pago.**

- **Si reclamas la deuda...** ¿No estás conforme con la deuda? La [Agencia Española de Protección de Datos](#) considera que **impugnar una deuda** ante un órgano arbitral, judicial o administrativo para determinar si tal deuda existe, **impide que pueda hablarse de deuda "cierta"**. Así pues, **si reclamas, denuncia ante la AEPD** que la inclusión en el fichero no procede.
- **Si no hay deuda.** Si se trata de un **error, no existe tal deuda o no se cumplen los requisitos** para la inscripción en el fichero, **solicita la baja al titular del fichero**. El titular del fichero debe **responder en 10 días**. Si no lo hace, **denuncia los hechos ante la AEPD**: se abrirá un expediente que puede concluir en sanciones para la empresa acreedora y la gestora del fichero.
- **Indemnización.** Si la **inclusión es incorrecta** puedes **reclamar judicialmente** una indemnización por los daños causados.

---

## Consejos para alquilar una vivienda -2017

**TANTO ANTES COMO DESPUÉS DE FIRMAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de una vivienda, el nuevo inquilino debe asegurarse de dar una serie de pasos que le aseguren que todo está en regla con su alquiler. De este modo se evitará sorpresas desagradables y discrepancias con el casero en el futuro. Son los siguientes:



### **A) antes de la firma del contrato**

- **Comprueba que quien alquila la vivienda es efectivamente el propietario:**

Es lo habitual, pero conviene cerciorarse para evitar cualquier disgusto con posterioridad. Evita que el inquilino se dé cuenta a posteriori de que el piso que ha alquilado (y por el que ha pagado la señal, por ejemplo) no pertenece a quien dice ser su propietario. Comprobar este dato es fácil, si se efectúa a través de un intermediario inmobiliario, solicitarlo al mismo; si es entre particulares, a través de una nota simple en el registro de la propiedad.

- **Comprueba que el intermediario inmobiliario tiene mandato efectivo :**

Es lo normal , pero no obstante, se debería pedir el documento conforme el propietario le ha dado el mandato expreso de alquilar la vivienda y de realizar todos los trámites en relación con la misma. En caso de que alguno de los firmantes actúe en nombre de una persona jurídica, se deberá incluir la razón social de esta e indicar perfectamente el título en que lo hace (apoderado, administrador, etc). También se deberá indicar el domicilio en el que deben ser requeridas o notificadas en caso de

necesidad, NIF o CIF

- **Estudiar bien qué recoge el contrato**

Antes de la firma del contrato es el momento de leer bien el contrato y si hay posibilidad, negociar las condiciones, o como mínimo de hacer constar las discrepancias, y si es posible, hacerlo por escrito. Entre ellas, la renta mensual o la duración del contrato, así como quién debe hacerse cargo, el casero o el inquilino, de los diferentes gastos (comunidad, impuestos, seguro, etc) o el pago de los arreglos cuando surjan diferentes averías en la vivienda

Se debe incluir, la dirección, referencia catastral, la cédula de habitabilidad y el certificado de eficiencia energética

Si la vivienda se alquila con muebles se aconseja incluir un anexo con un inventario a ser posible valorado. en cuenta especialmente con lo que el contrato estipula en los siguientes puntos:

1. **Precio:**

**La renta mensual la mayoría de las veces no es negociable , puede ser** muy útil , el index de precios de alquiler publicado por la Generalitat, que indica si está por encima de la media de la zona.

2. **Qué incluirá la renta mensual:**

Es importante que en el contrato quede perfectamente establecido qué gastos quedarán cubiertos por el pago mensual que reciba el propietario: los **gastos de comunidad, la calefacción central, el alta de los suministros, la tasa de basura o el impuesto de bienes inmuebles (ibi)**. Muchos alquileres incluyen estos gastos en la cuota mensual a pagar pero, para evitar sustos, hay que asegurarse que el contrato define exactamente qué se incluye y qué no en el



Y es que, según la ley de arrendamientos urbanos (lau), el arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario.

El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago, y específicamente, la renta en vigor.

Si el arrendador no hace entrega del recibo, serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago.

En el caso de los servicios y suministros que se individualizan mediante contador, tales como la luz, el agua o el teléfono. Sin embargo, **casero e inquilino podrán acordar quién debe hacerse cargo de los gastos que no puedan individualizarse y que correspondan a la vivienda**, este es el caso de los gastos de comunidad, el impuesto de bienes inmuebles o la tasa de basura. Estos gastos pueden repercutirse en el inquilino, pero debe quedar totalmente claro en el contrato para evitar conflictos posteriores

Siempre que la vivienda no sea de VPO, casero e inquilino pueden pactar libremente el precio. Las subidas del alquiler ya no oscilarán según el IPC anual, sino que serán libremente pactadas.

### **3. Duración del contrato:**

Actualmente cuando se firma un contrato de vivienda en la que residir, la duración del mismo según la ley es **la que se pacte libremente entre propietario e inquilino**, que generalmente se fija en un año –y así se entiende si en el contrato nada se indica-. Sin embargo, **quien alquila una vivienda debe saber que tendrá derecho a prorrogar esta duración de año en año hasta completar un periodo de 3 años**. Estas prórrogas anuales

(conocidas por el nombre de 'prórrogas forzosas') se producen automáticamente

La única excepción a que entre en vigor la prórroga forzosa es que el propietario necesite la vivienda para usarla para sí mismo, esta cláusula actualmente no ha de estar incluida en el contrato

Tras el periodo de prórroga forzosa, el contrato vuelve a extenderse automáticamente durante un año más (prórroga legal).

#### 4. **Fianza, garantías y avales**

La ley permite que, además de la fianza por importe de una mensualidad, casero e inquilino pacten la constitución de cualquier otro tipo de garantía adicional del cumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario. Algunos propietarios exigen el **pago de una o varias mensualidades a cuenta de esta garantía adicional**. Además, muchos propietarios exigen la constitución de un aval bancario por parte del inquilino para prevenir el impago de la renta. En muchas ocasiones, cuando la entidad financiera considera que la solvencia del inquilino es insuficiente para "prestarle" el dinero que supone el aval, pide que éste deposite la cantidad avalada –que puede ser de seis meses o un año de renta- en una cuenta o depósito de la entidad financiera

Deberá ser depositada en el INCASOL

La fianza no se actualizará durante los tres primeros años de alquiler. Pero cada vez que se prorrogue el arrendamiento, el casero podrá exigir una subida de la fianza o el inquilino una bajada hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

**Este requerimiento de garantías y avales supone, en la práctica, que el inquilino tenga que hacer un desembolso inicial** que en ocasiones puede llegar a ser inasumible si no se dispone de ahorros.

### **5. Alta de los servicios**

Aunque no es lo más habitual, cuando la vivienda es nueva y nunca ha tenido datos de alta suministros como agua, electricidad o gas, habrá que pactar en el contrato quién paga la conexión de estos servicios. De hacerlo el inquilino, tendrá que saber que **el coste puede superar los 700 euros, por lo que también es un punto importante** a negociar

### **6. Acuerdos de sustituir renta por reformas**

La ley de fomento del alquiler establece que se puede sustituir total o parcialmente el pago de la renta por el compromiso del inquilino de reformar o rehabilitar la vivienda alquilada.□

En caso de acogerse a esta opción, si se quiere que funcione correctamente deberá establecerse en el contrato del modo más pormenorizadamente posible.□El propietario deberá incorporar al contrato el presupuesto detallado de las obras que van a ser objeto de compensación por parte del inquilino. □

Deberá hacerse constar en el contrato:□□

1. a) Que las obras deben atenerse en cuanto a calidad y cuantía al presupuesto incorporado al contrato□
2. b) El plazo de ejecución de esas obras.□
3. c) Los alquileres que el inquilino podrá compensar como consecuencia de las obras realizadas.□
4. d) Que la falta de ejecución o ejecución defectuosa autoriza al casero para dar por terminado el contrato□
5. e) Que las obras realizadas quedan en beneficio de la finca sin derecho a ninguna indemnización o compensación para el inquilino.□□

---

## **B) después de la firma del contrato**

### **1. Asegurarse de que el propietario ha depositado la fianza**

Una vez firmado el contrato aún queda algún aspecto a tener en cuenta. La ley obliga a depositar la fianza en el organismo competente de la comunidad autónoma pero, aunque sea su obligación, es conveniente de que el inquilino se cerciore de que así lo hace

Este punto es importante, en primer lugar, para que el dinero quede en 'terreno neutral' y el día que se abandone el piso se pueda recuperar la fianza sin temer que haya invertido el dinero en otra cosa y no esté en disposición de devolver el dinero

**abogada Laura G. De Paoli**

---

## **TAMBIÉN LE PUEDE INTERESAR**

[Alquileres y desahucios. Protocolos](#)

[Tot sobre Ajuts a l'Habitatge i Lloguer Públic 2012.](#)

---

# **La verdadera batalla por**

# Barcelona

## La verdadera batalla por Barcelona

Alfredo Apilánez

### Primera parte

#### EL EMBATE: Buitres sobre la ciudad



*“Sangre, sudor y lágrimas arrancadas a millones, ¿por qué?,  
¿por la renta!”*

Lord Byron

Un fantasma recorre Barcelona: la rebelión de los inquilinos. Hastiados de la carestía de la vida, del desempleo y la precariedad laborales y ante el brutal incremento de rentas impuesto por el “sindicato de caseros”, decenas de miles de inquilinos de la ‘rosa de fuego’ se declaran en huelga cesando en el pago de alquileres. La represión no se hace esperar. Los lazos de ayuda mutua tejidos por las clases populares a través de décadas de ásperas luchas contra los amos de la ciudad propician la solidaridad y la resistencia contra el ataque conjunto de los rentistas de la Cámara de la Propiedad y las fuerzas defensoras del orden burgués. En un ambiente de gran crispación -que da lugar, en ocasiones, a intercambios de disparos-, los masivos intentos de desahucio, con lanzamiento incluido de muebles a la calle, son frecuentemente atajados por los aguerridos arrendatarios, organizados en el Comité de Defensa Económica. Los presos gubernativos, en su mayor parte relacionados con los desahucios, inician una huelga de hambre,

mientras el conflicto del sector del metal que conmociona a la ciudad se transforma en huelga general. Siguen cuarenta y ocho horas de extrema tensión con varios muertos, veinte heridos graves y centenares de detenciones que provocan la desarticulación del Comité de Defensa Económica y la detención de sus dirigentes. Se pone en evidencia cómo la recién inaugurada república –recibida esperanzadamente por las clases populares- mimetiza sin complejos los modos represivos del régimen anterior cuando se trata de lidiar con las reclamaciones de los desposeídos.

El relato anterior no es una agorera prognosis de historia ficción sobre la aguda conflictividad social en la hipotética República Catalana. Se trata de una sucinta descripción –basada en el excelente [ensayo](#) de Manel Aisa- de la huelga de alquileres que sacudió Barcelona en el convulso verano de 1931. El advenimiento de la Segunda República y el impacto profundo de la crisis económica de 1929 desencadenaron un rebrote de las luchas sociales alimentado por las expectativas –luego frustradas- de reformas socioeconómicas profundas generadas por el nuevo régimen. *Mutatis mutandis*, en la actual situación de agudo deterioro de las condiciones de vida y de intensificación de la violencia inmobiliaria en la ciudad de los prodigios, la respuesta por parte de unas clases populares profundamente desestructuradas dista mucho de la que en aquel momento ofreció una clase obrera altamente politizada por el anarquismo revolucionario. Contrariamente a la hegemonía que encarnaba en la Segunda República el movimiento anarquista frente al minoritario nacionalismo burgués, en la actual fase de exaltada efervescencia identitaria, los escasos brotes de resistencia ante la apisonadora neoliberal son ahogados por el fragor de la omnipresente cuestión nacional. Cabría pues sospechar que –sin menoscabo de su indudable arraigo y del éxito logrado en la movilización popular- el eje nacional-patriótico, con su idealista vocación interclasista aglutinadora de la “*voluntat d’un poble*”, ha contribuido a esa anestesia al diluir el componente social de las luchas

populares que había revitalizado la sorprendente eclosión “quincemayista”.

Y sin embargo, sobran –como entonces- los motivos para la ruptura de la “paz social”. La antigua ‘rosa de fuego’ –de la que Engels decía que era la ciudad del mundo con más barricadas-, deviene, al compás de su conversión en “golosina” para la explotación de la marca Barcelona –la ‘*millor botiga del mon*’ de los fastos olímpicos y el grotesco [Fórum 2004](#)-, un modelo perfecto de la nueva matriz de rentabilidad del capitalismo neoliberal: la extracción de rentas basada en las burbujas de activos y en la – en los clásicos términos de [Harvey](#)– acumulación por desposesión. El filósofo francés Henri [Lefevre](#), ya en 1974, en el inicio del apogeo del capitalismo financiarizado, señalaba cuál iba a ser el renovado objetivo del capital ante la crisis de rentabilidad provocada por el agotamiento del modelo industrial-fordista de los ‘treinta gloriosos’: “el inmobiliario y la construcción dejan de ser un circuito secundario, una rama anexa y retrasada del capitalismo industrial y financiero para situarse en primer plano de la nueva matriz de acumulación”. Pocos ejemplos mejores que el de la capital de Cataluña –la antigua fábrica de España- para ilustrar esa drástica transformación de la estructura económica volcada actualmente hacia la valorización del suelo y el espacio urbanos como objetivos predilectos del capital financiero.

En los inicios de la cacareada recuperación de la maltrecha economía española–cogida de los frágiles hilos de la política monetaria expansiva del BCE, el petróleo barato y el coyuntural aluvión turístico- y ante la imposibilidad de reiniciar –por ahora- el inflado de nuevas burbujas hipotecarias por la fragilidad de la demanda de los *millenials* y el enorme stock de ladrillo procedente de la debacle de 2008, la fiera rentista cambia de estrategia. El siguiente [anuncio](#) de la promotora Urbania International, con excelentes relaciones con varios fondos de inversión internacionales,

resume, mejor que cualquier colección de datos estadísticos, el *modus operandi* de la nueva ofensiva de los tiburones inmobiliarios: “La estrategia es hacer una mejora moderada y una renovación del edificio, reemplazando los contratos actuales por un esquema de gestión de vivienda turística, lo que automáticamente trae consigo un aumento de los ingresos por alquiler y la revalorización física de la propiedad misma para la posterior desinversión”. La apuesta por el alquiler es pues la clave de bóveda de la recomposición de la burbuja inmobiliaria y sus élites asociadas.

La tormenta perfecta, que impacta de lleno contra las crecientemente precarias condiciones de vida de unas clases populares machacadas por la devaluación salarial y la pobreza rampante, está servida: las masivas inyecciones de liquidez del BCE, canalizadas hacia la banca y los fondos “oportunistas”; el [volcado](#) hacia el alquiler de miles de viviendas procedentes de los despojos del colapso de 2008; la creación –con el señuelo de jugosas ventajas fiscales- de las [SOCIMIS](#), auténticas multinacionales del rentismo “financiarizado” y la invasión vertiginosa del alquiler turístico propulsado por la plataforma *Airbnb* conforman un ciclón especulativo que torna prohibitivo el acceso a un bien básico para enormes bolsas de población. Su absoluto desvalimiento se agudiza con la complicidad flagrante de los dueños del BOE –con las sucesivas reformas de la neoliberal [LAU](#) (Ley de Arrendamientos Urbanos) y el chollo fiscal del que disfruta el arrendador en detrimento del arrendatario en lugar destacado- con los intereses del sindicato de caseros. Salva Torres, *alma mater* de la asociación [500x20](#), que cuenta en su haber con una admirable tarea de investigación financiero-jurídica y de activismo social por la defensa del eslabón más débil de la opresora cadena de la violencia inmobiliaria, indica hacia dónde bascula la preferencia de los “[ecuánimes](#)” legisladores: “En 2014, los inquilinos recibieron ayudas por 353 millones de euros mientras que los propietarios consiguieron cerca de 15.000 millones en ayudas, exenciones



fiscales y fraude. Pero si a esos regalos añadimos los 1.785,43 millones de euros en desgravación por compra de vivienda habitual, nuestro país es líder europeo en ayudas a la vivienda y en desahucios. Esto tiene un nombre: política clasista y neoliberal a favor de la propiedad frente a la vivienda entendida como un derecho y no como un activo financiero". Javier [Burón](#), gerente de vivienda del Ayuntamiento de Barcelona, se refiere lastimosamente a los "cien años de no tener políticas públicas de vivienda" para explicar la casi absoluta inexistencia de vivienda pública o de alquiler social que pueda amortiguar el embate especulativo.

Los fondos de capital-riesgo como [Blackstone](#), la infausta [SAREB](#) –el llamado banco malo, financiado con dinero público procedente del rescate europeo y atiborrado de la morralla inmobiliaria de las extintas cajas- y los 4 grandes bancos "supervivientes" de la hecatombe, convertidos en las mayores inmobiliarias del país tras la plaga de embargos hipotecarios, son los nuevos caseros del alquiler "profesional".

Barcelona se convierte así en la joya de la corona del ataque combinado de las *panzer division* financiero-inmobiliarias. Su enorme potencial como meca turístico-congresual, la existencia de un parque de alquiler muy superior al del resto del estado (30% del total de viviendas) y la hegemonía local de una alta burguesía rentista –orbitando alrededor de la todopoderosa Caixa y de gigantes inmobiliarios como Núñez y Navarro- con potentes socios internacionales la convierten en diana predilecta del ataque de los financistas: en 2016, la inversión inmobiliaria "profesional" en BCN fue de casi 2000 millones de euros (el 85% del presupuesto global del Ayuntamiento y el 20% del total de todo el país).

El resultado es fácilmente previsible. En los dos últimos años las rentas han escalado más de un 25% en los barrios más "golosos" del centro turístico y siguen acelerándose mientras los desahucios por impago de alquiler ya superan con creces a

los de vivienda habitual. Las imágenes de espantados vecinos mostrando angustiados los implacables [burofax](#), en los que los nuevos multi-propietarios les conminan al abandono inmediato de la vivienda mediante la vía expeditiva de la no renovación contractual, representan el símbolo de la nueva ofensiva de violencia inmobiliaria. Los ayuntamientos del cambio y la “regeneración democrática” asisten desbordados ante la avalancha: el señor Burón, a la par que desgrana medidas pretendidamente “realistas”, como fomentar la colaboración público-privada y buscar el equilibrio entre “rentabilidad y habitabilidad”, reconoce la impotencia del ayuntamiento del cambio ante la enormidad de “un problema estructural”. El ritmo de construcción de viviendas [sociales](#) de titularidad municipal, a pesar de la aceleración propulsada por los adalides de la regeneración democrática, sigue siendo, en sus resignadas palabras, “una gota de agua en el océano”. El ataque de los “especuladores en activos” - ¡cuánta jeremiada nostálgica escuchamos del capitalismo productivo, que hacía cosas útiles para la gente!-, junto con la impotencia –cuando no connivencia descarada- de las administraciones públicas inciden de lleno en el creciente desvalimiento de las clases populares. El 50% de la población forma parte del precariado: persona sin perfil financiero solvente que no le permite contratar una hipoteca pero tampoco pagar alquileres de dos dígitos: la media en BCN es de 14€/m<sup>2</sup>. El retraso infinito de la emancipación juvenil, la expulsión-gentrificación de la población tradicional de los prohibitivos barrios *fashion* y el hacinamiento en viviendas compartidas o en la casa de los abuelos configuran un panorama de empobrecimiento generalizado con insospechados daños colaterales. Como refiere el compañero Salva Torres: “Los pequeños propietarios no pueden competir con el mercado profesional de alquiler de las grandes firmas pero nunca se enfrentarán a esa mafia que los empobrece ni a esas leyes que hacen el trabajo sucio de juntar la peor oferta (propietarios empobrecidos) con la peor demanda solvente (inquilinos precarizados). Un mercado así configurado sólo puede degenerar en una guerra entre pobres, con actitudes

reaccionarias de esos propietarios marginales contra los inquilinos”. Asimismo, se está produciendo un aumento inusitado de la fórmula de compra conocida como “[nuda propiedad](#)”. Tal argucia perversa consiste en la adquisición de un inmueble habitado por una persona mayor, con el derecho de reversión hacia el comprador en el momento del fallecimiento del titular. El objetivo es rentabilizar la inversión –muy rebajada por la “necesaria” espera a que el “bicho” ocupante pase a mejor vida- a través del alquiler sobrevalorado.

El carácter parasitario e improductivo–en abierto contraste con la oposición, irreconciliable pero transparente, entre explotador y explotado en el lugar de trabajo- de semejante modelo de actividad económica se refleja en su matriz de rentabilidad “precapitalista”: la extracción de rentas de la sacrosanta propiedad privada transmitida por herencia. La “renta” es el flujo infinito –al contrario que una patente, que tiene duración determinada hasta que revierte al dominio público- de liquidez que recibimos simplemente por ser propietarios de algo, sin aportar trabajo o valor de ninguna clase. Como dice Stuart Mill, –refiriéndose a los terratenientes absentistas-: “Puede decirse que se enriquecen mientras duermen, sin trabajar, arriesgar o economizar. Según el principio general de la justicia social, ¿qué derecho tienen a ese aumento de sus riquezas?”. Ni siquiera la ortodoxia económica neoclásica otorga refrendo teórico para la extracción ilimitada de rentas de un bien de uso depreciable cuyo valor de cambio aumenta –contra toda lógica racional- indefinidamente. ¿Qué justificación tiene cobrar alquileres desorbitados por viviendas antiguas –la mayoría del parque de Barcelona tiene entre 40 y 60 años- que ya han sido amortizadas varias veces por sus propietarios a través del flujo de rentas y las generosas desgravaciones fiscales? Los *proudhonianos* clásicos consideraban que la explotación capitalista se fundamentaba en distintas categorías económicas que consistían en parasitar el esfuerzo ajeno: la plusvalía en el trabajo, el lucro en el comercio, el interés en el crédito

y la renta en el alquiler. Ni que decir tiene cuáles son las predominantes en la actual fase senil y crecientemente depredadora del sistema de la mercancía. [Lefevre](#) resume el ataque global a las condiciones de vida de la población que una matriz rentista-extractiva como la descrita supone: “Todas las condiciones se reúnen así para un dominio perfecto, para una refinada explotación de la gente, a la que se explota a un tiempo como productores, como consumidores de productos y como consumidores de espacio”.

## **Segunda parte**

### **LAS RESISTENCIAS: legalismo versus ilegalismo**

*“Hoy es muy difícil esperar que los nuevos sindicatos de vivienda asuman una medida como ésta, pero tal y como los sindicatos laborales combativos deben aspirar a acabar con el trabajo asalariado, los sindicatos de inquilinos deben aspirar a acabar con la renta. Abolir los alquileres puede parecer una propuesta muy extrema, pero ni siquiera el argumentario económico más convencional puede refutar su coherencia”*

Ruymán Rodríguez

*“Esa política tiene dos criterios: no engañarse y no desnaturalizarse. No engañarse con las cuentas de la lechera reformista ni con la fe izquierdista en la lotería histórica. No desnaturalizarse: no rebajar, no hacer programas deducidos de supuestas vías gradualistas al socialismo, sino atenerse a plataformas al hilo de la cotidiana lucha de clases y a tenor de la correlación de fuerzas de cada momento, pero sobre el fondo de un programa al que no vale la pena llamar máximo porque es el único: el comunismo”*

Manuel Sacristán Luzón

Ante la virulencia del embate financiero-inmobiliario contra las condiciones de vida y habitación de unas clases trabajadoras crecientemente desvalidas, surgen los

interrogantes acerca de qué tipo de estrategias de resistencia pueden obstaculizar el desarrollo de la maquinaria de la apisonadora neoliberal. ¿Es posible contener, desde las instituciones públicas o los movimientos sociales, los efectos devastadores de un modelo como el descrito? ¿Puede embridarse el voraz capitalismo financiarizado a través de las palancas institucionales o legislativas? ¿Cuáles son sino las posibilidades de construir una resistencia popular eficaz contra la ola desatada de violencia inmobiliaria?

Las organizaciones que se han erigido en protagonistas de la respuesta social ante los efectos más dramáticos del colapso inmobiliario de la última década se caracterizan por la adopción de una estrategia basada en la reducción de daños y en la propuesta de reformas legislativas -de las que la 'dación en pago' ha sido la reivindicación estrella-.

El ejemplo paradigmático ha sido la lucha contra los desahucios llevada a cabo por la PAH, cuya "casa matriz" se sitúa en la ciudad de Barcelona. El mérito indudable de llevar a la esfera pública una violencia extrema del sistema -la aberrante arquitectura legal del sistema hipotecario español con su brutal regulación del impago crediticio- queda sumamente atenuado por el grave error que implica centrar casi exclusivamente la lucha contra la violencia inmobiliaria en su medida estelar: la 'dación en pago'. Además de soslayar con ello la crítica de fondo de todo el sistema de generación de crédito bancario (creación de dinero-deuda de la nada e inflado de colosales burbujas de activos), causante real de la catástrofe inmobiliaria, la [cúpula](#) de la organización ha rechazado recurrir a los mecanismos que hubieran sido realmente eficaces para impedir que muchos hipotecados en "quiebra" perdieran su vivienda. Limitándose a la denuncia del abuso que suponía la reclamación de la deuda restante, tras la entrega de la vivienda al banco, se renunciaba a la denuncia global de todo el entramado fraudulento basado en el crédito hipotecario. La [PAH-Madrid](#), organización enfrentada por este

motivo a la casa matriz barcelonesa, define la dación como “una alternativa tóxica y letal en su aplicación generalista y populista”. Y lo cierto es que, como han demostrado [quienes](#) han tenido el coraje de ir más allá en la investigación y denuncia de los atropellos perpetrados por la banca patria, motivos para cuestionar la legalidad de todo el sistema no faltaban en absoluto. Trapacerías fraudulentas, reconocidas en sentencias de tribunales españoles y europeos, como la masiva [titulización](#) de hipotecas—que conducía al absurdo de que el banco que exigía la deuda no era el legítimo acreedor al haberla empaquetado y vendido, desapareciendo su rastro en la nebulosa financiera—; el vencimiento [anticipado](#), que faculta al acreedor para la ejecución de la hipoteca y la reclamación completa de la deuda pendiente transcurridos únicamente dos impagos o la colusión de la gran banca europea en la fijación del Euríbor y del [IRPH](#) para cargar intereses abusivos —el 90% de las hipotecas eran de tipo variable— al incauto deudor son sólo algunos botones de muestra de las cargas de profundidad que podían desvelar la flagrante ilegalidad de todo el procedimiento hipotecario. Sin embargo, cumpliendo a la perfección con el *“sostenella y no enmendalla”*, en su última Iniciativa Legislativa [Popular](#), la PAH sigue insistiendo en su propuesta de dación en pago “retroactiva”, junto con otras medidas paliativas como el etéreo alquiler justo o “asequible”. No es en absoluto osado aventurar que semejante táctica derrotista ha facilitado, a su pesar, la gestación de la actual burbuja del alquiler gracias al volcado al sediento mercado de centenares de miles de viviendas procedentes de lanzamientos hipotecarios —incluidas miles procedentes de daciones en pago— por parte de la gran banca y de la SAREB. Tales daños colaterales explican quizás la dureza de la PAH-Madrid en su descripción de las causas del “distanciamiento” ocurrido en la organización: “unos llegaron al Congreso, Asambleas o alcaldías. Su instrumentalización del problema hipotecario les rindió diferentes beneficios personales y políticos. Otros seguimos de manera organizada en la defensa de nuestras familias frente a bancos, jueces y políticos”.

Quizás una pista –innegablemente malévola- que explique su moderantismo adaptativo la proporcione el antropólogo social Gerard [Horta](#) al consignar la rápida “colocación”, como asesores o cargos municipales en el consistorio barcelonés, de los principales responsables de los colectivos proinmigrantes y activistas contra el [CIE](#), surgidos al calor del triunfo electoral del ciudadanía progresista encarnado en Barcelona en Comú –cuyos máximos dirigentes provienen de la PAH-.

Paralelamente a la basculación del rentismo financiero-inmobiliario de la propiedad al alquiler, el activismo social centrado en la lucha por la vivienda “digna” se ha desplazado de la contención de los enormes daños provocados por el drama hipotecario a la lucha contra la redoblada violencia inmobiliaria causada por la burbuja del alquiler –actualmente, el [93%](#) de los desahucios en Barcelona son por impago de arrendamiento-. El día 12 de mayo de 2017 se celebró la presentación en sociedad del Sindicato de [Inquilinos](#) de Barcelona. “La defensa del derecho a la vivienda y a un alquiler asequible, estable, seguro y digno” constituirían, según su manifiesto fundacional, sus propósitos fundamentales. La formación de un parque público de vivienda social, la lucha por la regulación de los precios, la reforma de la neoliberal LAU y el asesoramiento a afectados por los efectos de la draconiana legislación vigente representan sus ejes [prioritarios](#) de actuación. En sus coloristas –el naranja es el uniforme del movimiento- [encuentros](#) ciudadanos, el mantra del alquiler “justo”, las invectivas contra los fondos “buitres” y la lucha contra la “especulación que nos ahoga” centran las intervenciones. El ambiente armonioso remite a las “evangélicas” asambleas de la PAH, con sus referencias a la inteligencia colectiva y a vehicular las emociones a través del lenguaje dulcificado –empoderamiento, revolución democrática, ciudadanía, femenino genérico, etc- de clara ascendencia quincemayista. Al igual que la PAH, su decálogo de propuestas, rezuma legalismo y requerimientos de reformas a las administraciones públicas que contengan la apisonadora de

la violencia inmobiliaria. En su [manifiesto](#) fundacional, el sindicato se ubica en la tradición abierta por la huelga de alquileres del 31 –como si su manifiesto carácter reformista-paliativo pudiera entroncar con el anarquismo revolucionario- que “nos recuerda que la lucha por los derechos de los inquilinos no es aquí una experiencia nueva”.

La recién constituida –marzo de 2017- Coordinadora de asambleas de vivienda de Barcelona reclama en su declaración de [principios](#) medidas similares: limitación de alquileres, reducción de alojamientos turísticos, paralización de desahucios sin alternativa habitacional, etc. Añadiendo asimismo en su exhortación final una dupla de exigencias dirigida a las inmobiliarias, conminándolas –cuál si de la fábula del escorpión y la rana se tratara- a que dejen de “especular con el precio del alquiler” y exigiendo a la administración que intervenga tomando medidas contra el vaciamiento de los barrios.

La genealogía de las referidas organizaciones –junto con el observatorio DESC, el llamado [think tank](#) de la PAH y del sindicato de inquilinos-, “compañeros de viaje” de la nebulosa de los Comunes y del nuevo municipalismo “regeneracionista”, podría remontarse a los colectivos de lucha por el derecho a la vivienda surgidos en los años previos al colapso de 2008. Resulta llamativa la notable coincidencia de postulados con el contenido de la “[Carta](#) de medidas contra la violencia inmobiliaria y urbanística”, del año 2006. El documento fue redactado por la Plataforma vecinal contra la especulación, en el marco del Taller contra la violencia inmobiliaria y urbanística, caldo de cultivo del que surgió la [V de Vivienda](#), organización que protagonizó las primeras movilizaciones masivas en Barcelona por el derecho a la vivienda y que fue uno de los embriones de la PAH -fundada en el año 2009-. Una somera ojeada muestra que las medidas propuestas –control de precios, reforma de la LAU, denuncia de la especulación desaforada, etc.-no han variado significativamente en la



última década. La primera frase de la Carta define a la perfección la esencia sociológica del movimiento: “Soñar con un piso en condiciones adecuadas se ha convertido en una pesadilla para un gran número de habitantes de Barcelona”.

La justificación de la moderación de tales medidas adquiere siempre ribetes tacticistas, basados en la prudencia y la adaptación a los malos tiempos: hay que ser realistas y no pedir imposibles, sintonizando con el sentir mayoritario de la población, para sumar adhesiones y elaborar programas de mínimos que aglutinen sensibilidades diferentes evitando sectarismos. La dulcificación terminológica –tan característica de los “compas” de la nueva política, descendiente bastarda del quincemayismo- refleja ese afán de apelación al sentido común de los hombres y mujeres de bien: garantizar derechos ciudadanos, lucha contra la pecaminosa especulación, construcción de alternativas de regeneración democrática, transversalidad de las luchas, municipalismo, etc.

El primer punto de las [diez](#) propuestas del manifiesto del Sindicato de Inquilinos barcelonés resume esta aspiración de fuerte aroma pequeñoburgués: “hace falta estabilidad y una mayor duración de los contratos para poder desarrollar proyectos vitales”. Como parte indisoluble de este realismo, carente de veleidades utópico-revolucionarias, se apela a la contención de los poderes económicos exigiendo reformas legales (en lugar destacado, la furibundamente neoliberal LAU) y la intervención pública en el control del ataque encarnizado del capital financiero contra las “frustradas” seguridades de la clase media. Detrás de fórmulas como la búsqueda del «reequilibrio del contrato social en favor de la ciudadanía», se esconde el mismo “bienestarismo” naïf que ha llevado a la bancarrota a la socialdemocracia, incapaz de comprender que el capitalismo neoliberal no entiende de límites ni de contrapesos redistributivo-keynesianos. La actual alcaldesa de Barcelona y antigua lideresa del movimiento antidesahucios

[expresa](#) la esencia armonista del movimiento: “El anhelo de tener una vivienda propia es muy respetable y entonces en un modelo ideal de vivienda debería existir un fuerte parque de vivienda social, un parque importante de alquiler regulado como hay en otros países, un parque de cooperativismo y cesión de uso (modelo entre la propiedad y el alquiler) y podría haber también pequeña propiedad. No hay que confundir la pequeña propiedad con la gran propiedad de la especulación con la vivienda”.

No se pueden dejar de escuchar, por debajo de las bellas proclamas ciudadanistas del derecho a la ciudad, los ecos de la sarcástica descripción de Lefevre acerca de los vanos anhelos de vuelta a un capitalismo redistributivo característicos de la atribulada *middle class*: “Colgar el abrigo en el vestíbulo de la entrada. Y, ya más ligero, salir a tus asuntos después de haber confiado los niños a los Jardines de Infancia de la galería, reunirte con los amigos y tomar algo juntos en el drugstore. He aquí realizada la imagen perfecta de la alegría de vivir”.

¿Existen otras formas de resistencia contra la violencia “legal” del sistema de la mercancía alejadas de la “ilusión gradualista” o del reformismo paliativo? Entroncando –con mucha más justicia histórica que el sindicato barcelonés– con el movimiento anarcosindicalista de los años 30, se ha fundado también este año el Sindicato de Inquilinos de Gran Canaria. En la sección “[Finalidades y medios](#)” de su declaración de principios aparece el siguiente postulado: “El objetivo del sindicato es garantizar para todas las personas sin recursos una vivienda digna. Intentará lograrlo organizando a l@s afectad@s, promoviendo en ell@s la necesidad de entender sus problemas como un conflicto colectivo, tejiendo redes de solidaridad y apoyo mutuo y reforzando la idea autonomista de que les corresponde a ell@s resolver, sin delegar, sus propios problemas”.

Aparentemente, el diagnóstico y las estrategias tienen una

música similar a la de las organizaciones “hermanas” de la ciudad condal. Nada más lejos de la realidad: el ideario del Sindicato canario excluye la confianza en la vía legalista-institucional con sus vanas esperanzas de alterar el *statu quo* a través de la presión sobre los poderes del Estado. A años-luz de quienes ven en el “respetable anhelo a tener una vivienda propia” un legítimo ideal de vida, sus actuaciones reflejan la necesidad de tirar por la calle de en medio, sin rebajarse ni desnaturalizarse con la tentación reformista. Ni una sola mención a reformas legislativas ni a recurrir a las palancas de la política oficial para introducir cuñas en la maquinaria del expolio: se aspira a crear una [organización](#) que “no nos reduzca a simples reguladores de las desigualdades del Sistema. Una estrategia que ponga sobre la mesa la necesidad de probar otras alternativas de gestión de la vivienda, que aspire a que ésta se dé de forma directa por parte de los vecinos sin injerencias de intereses privados y que plantee la necesidad de que las decisiones sobre las viviendas las tomen quienes las habitan”

Ruymán Rodríguez, uno de los portavoces del Sindicato, autor de una magnífica recopilación de [textos](#) donde relata sus experiencias de activismo social, describe las herramientas que sirven para la aplicación práctica de tales principios: “Socializamos suministros, paramos desahucios, realojamos familias sin techo, recurrimos a huelgas de alquileres... Queremos ser el tipo de herramienta que era el sindicalismo anarquista en los años treinta pero adaptada a los tiempos que corren”.

Se trata de aprovechar las perspectivas transformadoras y de movilización social que abre –ante la desactivación bajo la hegemonía neoliberal del conflicto clásico en el centro de trabajo- el frente de lucha por la vivienda, una problemática que implica a todos los mecanismos coercitivos del sistema: los tres poderes legales, el empresariado, la clase rentista-financiera y las fuerzas de seguridad. Contrariamente a la

confianza del frente ciudadano en el legalismo y la capacidad institucional para cambiar la “correlación de fuerzas”, el Sindicato canario propugna la defensa del ilegalismo como principio de actuación. Acompañado, cuando sea necesario, del recurso siempre táctico a la legalidad y a los resortes institucionales como mecanismos para aprovechar el lado garantista que –a pesar de su carácter de clase- tiene la legislación de una “democracia” moderna. El compañero [Ruymán](#) expresa con brillantez las insolubles contradicciones de la ilusión gradualista de las nuevas fuerzas del cambio: “Cuando se rehuye el conflicto, solucionamos los problemas y déficits del Sistema y lo reforzamos en vez de debilitarlo. En la FAGC (Federación Anarquista de Gran Canaria) nos dimos cuenta de esta incongruencia cuando asistentes sociales y ayuntamientos empezaron a enviarnos gente para que la realojáramos. La lucha social no puede permanecer insensible a las necesidades de la gente, pero tampoco puede ser el tapón de las fugas del Sistema ni la oportunidad de reenganche de los excluidos al modelo capitalista”.

Se trata pues de evitar la doble tentación del infantilismo revolucionario –grupúsculos que ven la insurrección a la vuelta de la esquina, habituales en la fragmentada constelación de los “autónomos” de extrema izquierda- y de la institucionalización domesticada: los dos [guettos](#) a través de los que se encierra y desactiva la posibilidad práctica de incidir en la modificación sustancial de la vida cotidiana.

Como demuestra la práctica, breve pero fructífera, del sindicato canario, la necesidad de poner en jaque a la constelación jurídico-policia de blindaje de la sacrosanta propiedad privada exige poner el acento en el papel neurálgico de la okupación como [herramienta política](#) y no meramente asistencial. En lugar de una concepción defensiva de la okupación, como medio de realojo de las víctimas de la violencia inmobiliaria ante la falta de alternativas habitacionales –enfoque característico de la PAH-, se trata de

recurrir a la okupación política como herramienta de socialización y arma de lucha contra el establishment: la "[Comunidad la Esperanza](#)", la mayor comunidad "okupa" de España y la sede del sindicato canario, es el símbolo del intento de trascender el cariz paliativo del realojo mediante el carácter combativo de la okupación política como revulsivo para aglutinar colectivos y unificar las luchas.

Las prácticas comunitarias que en ella se desarrollan ofrecen atisbos de las potencialidades de desarrollo de la vida social, sin las bridas y camisas de fuerza que las reglas del juego imperantes en la sociedad mercantil imponen. A pesar de su condición minoritaria, el solo hecho de crear entornos autónomos donde se abran posibilidades de desarrollar actividades que impliquen cooperación, apoyo mutuo y estímulo de tejidos asociativos y vecinales supone la puesta en cuestión de los cimientos de la ciudad-mercadería y de los pragmáticos consejos de los reformistas pequeñoburgueses que tan sarcásticamente describe el subcomandante [Marcos](#): "lo que deberían hacer es ver cómo administrar el muro sin pretender derribarlo: cambiar de guardia, intentar hacerlo un poco más justo, amable. De todas formas, resígnense, siempre estarán de este lado. Si siguen así, sólo le están haciendo el juego a la administración, al gobierno, al Estado, al cómo se diga, no importa la diferencia porque el muro es el muro y siempre ¿lo oyen? , siempre estará ahí".

Mientras no resurja la movilización social, aletargada desde la luminosa eclosión quincemayista y anestesiada actualmente por las falsas expectativas creadas por el asalto institucional y el frenesí identitario, la tarea de la hora consiste en la construcción paciente de nueva cultura material de vida que vaya agrietando ese muro que algunos piensan que es inútil intentar derribar -colaborando con ello, quizás involuntariamente, en su mantenimiento-. En las sabias palabras de Joaquín [Miras](#), "Ahora no hay movilización social; la que se inicia en el 15-m del 2011 ha sido desmontada por

quienes se convierten de inmediato en sus usufructuarios que proclaman que basta con votarles a ellos para cambiar el mundo. El cambio que pueda llegar a haber en una sociedad, poco o mucho, integrado a medio plazo o a corto plazo, depende de la movilización, de la lucha social que haya habido (...) Pero eso no es lo que ocurre ahora aquí. Aquí no hay movilización de masas, lucha social organizada, o como queramos decirlo. Y proseguimos en pleno neoliberalismo”.

Blog del autor:  
<https://trampantojosyembelecos.wordpress.com/2017/10/21/la-verdadera-batalla-por-barcelona/>

---

## ¿De verdad están por el derecho a la vivienda?

Hoy me llega la [noticia](#) de esta iniciativa aparentemente en pos del derecho a la vivienda. Pero tras leerla detenidamente descubro con indignación que se trata justo de lo contrario, de una iniciativa en contra del derecho a la vivienda convenientemente disfrazada, de otro lobo con piel de cordero. Unas son contrarias al derecho a la vivienda por tibias y otras por estar abiertamente en su contra.

La primera de las medidas sería permitir a las Administraciones Locales regular los precios abusivos de alquileres cuando comprueben incrementos desmesurados las

rentas. Leyendo de pasada sin prestar mucha atención suena bastante bien, pero la realidad es que simplemente nefasto. En este país se paga un elevado sobreprecio por la vivienda y por tanto, el objetivo debería ser cambiar la leyes para cambiar la situación del mercado de la vivienda de modo que los precios se ajustarán a valor de la vivienda. De esto nada dice la medida. De hecho en ella se acepta con ello esta situación del pago generalizado de un elevado sobreprecio por la vivienda. Las Administraciones Locales solo podrían intervenir cuando comprobaran incrementos desmesurados de los precios, pero para reducir los ya muy elevados sobreprecios a su valor real. Pero esta medida ni siquiera impediría la continua alza de los precios del alquiler pues solo se podría intervenir cuando el incremento fuera desmesurado, pero no cuando el el incremento fuera el normal en comparación con el incremento de precio en el resto de viviendas y recordemos que lo normal es la continua alza de los precios. Pero es que ni siquiera nos asegura que se atajasen estos incrementos desmesurados en comparación con los incrementos normal, pues además deberían tener la consideración de abusivos, por tanto, podría haber incrementos desmesurados que no se considerasen abusivos y no se impidiesen. En resumen, esta propuesta ayuda a sus autores a quedar muy bien pareciendo muy buenos samaritanos, pero de ponerse en práctica no ayudaría a satisfacer el derecho a la vivienda sino a que se siga empleando la vivienda como medio de explotación.

La segunda medida es la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Por ahí vamos muy bien porque LAU es la clave en el uso de la vivienda como medio explotación. Cuando los poderosos del sistema decidieron que emplearían la vivienda como medio de explotación de la población y trazaron su plan para ello, como medida fundamental modificaron LAU del año 1964 para incrementar los precios de los alquileres, primero con el decreto Boyer del año 1985, después con la LAU de 1994 y por último con la reforma de esta del 2013. Cuando los precios de los alquileres ya eran suficientemente elevados

resultaba sensato el pensar que alquilar era tirar el dinero porque por la misma cantidad mensual o incluso por menos se podía adquirir una vivienda hipotecándose. Había comenzado la segunda fase del plan de explotación mediante la vivienda. Sin la reforma de la LAU no se hubiera dado, no hubiese existido burbuja hipotecaria. Así que parece más que lógico de cajón una reforma de LAU para revertir el camino, bajar el precio de los alquileres hasta su valor real, acabar con la burbuja hipotecaria, acabar con la explotación y satisfacer por fin el derecho a la vivienda de la población.

Pero no es esta la reforma que nos propone esta iniciativa, sino modificar los procedimientos arrendaticios para dotar en él a los inquilinos de una mejor posición procesal para defenderse. Es cierto que el procedimiento arrendaticio ha sufrido en los últimos años reformas en favor de los arrendadores y en contra de los arrendatarios. Pero no ha eliminado el derecho a la defensa de estos. Con el actual procedimiento arrendaticio el inquilino sigue manteniendo mecanismos procesales de defensa efectivos. Se dice que se quiere permitirles a los inquilinos oponerse al desahucio, dando a entender falsamente que ahora no puede hacerlo cuando no es así, actualmente el inquilino puede oponerse al desahucio. El problema es que si no tiene dinero para pagar la renta, no le sirven de nada, porque no los va a emplear. Dotar de más y mejores mecanismos procesales de defensa no le servirá de nada, si no tiene dinero para pagar la renta. De lo que se trata es de que los inquilinos puedan pagar las rentas y eso se consigue bajando los precios del alquiler a su valor real. De que serviría una mediación previa preceptiva a la demanda, si el inquilino no puede pagar el alquiler, ¿para alargar la agonía e incrementar la deuda del inquilino con el casero?

Esta iniciativa pretende alargar la duración de los contratos. Y ahí de nuevo ponen el dedo en la llaga, pues la duración de los contratos de alquiler es la clave de que la vivienda sea o



no un medio de explotación. Pero de nuevo lo hacen para no solucionar nada y limitarse a un ligero maquillaje. La propuesta es aumentar la duración mínima hasta la que el inquilino puede prorrogar el contrato con su única voluntad de 3 a 5 años, como con anterioridad a la reforma de la LAU de 2013. ¿Acaso con LAU en su redacción original de 1994 estábamos en el paraíso? La reforma de 2013 no fue más que una vuelta de tuerca más, pero el daño ya estaba hecho y era muy profundo. Con la LAU de 1964 el inquilino podía permanecer de por vida en la vivienda alquilada e incluso el alquiler se podía heredar. Qué casualidad que entonces no hubiera explotación mediante la vivienda, el derecho a la vivienda estuviera satisfecho ni hubiera burbuja hipotecaria. ¿Les da miedo proponer la vuelta a esta situación o es que simplemente no quieren acabar con la explotación mediante la vivienda sino aparentar lo que no son?

Por último con esta reforma de la LAU pretenden que la alza de los precios de los alquileres se adecuen al incremento del IPC. Es decir, que aceptan que los muy elevados sobrepuestos de los alquileres sigan subiendo. Ni asomo de intención de que los precios se ajusten al valor real del alquiler.

Después se descuelgan con las famosas ayudas al alquiler, que son más falsas que Judas, pues no son ayudas a los inquilinos sino ayudas a los arrendadores, ya que el dinero pasa del Estado, que lo recoge previamente de todos nosotros a las manos de los arrendadores y los inquilinos simplemente hacen de intermediarios, pues transmiten el dinero del Estado a los arrendadores dándole con ello a esta subvención encubierta una noble apariencia, el resultado sería el mismo que si el Estado entregara el dinero a los arrendadores, pero entonces ¿cómo podría justificar este regalo? En cambio encargando a los inquilinos que entreguen su regalo a los arrendadores y vistiéndolo como una ayuda a los inquilinos y a la satisfacción del derecho a la vivienda, se libran de las objeciones contra este desvío de fondos públicos a bolsillos

privados. Esta más que probado que las mal ayudas al alquiler encarecen el precio de los alquileres y de la vivienda. ¿Por que habría el arrendador abaratar el precio del alquiler para que fuera accesible a la población si aquello que el inquilino no puede pagar se lo pagaremos entre todos por medio del Estado?

Luego “arrementen” contra las SOCIMIS. Bueno en realidad no, pues lo único pretenden es que los ricachones que amasan fortunas con lo que roban a través de las SOCIMIS, donen un exiguo porcentaje de sus ganancias vía impuestos, para hacer un poco de caridad con el tema de la vivienda y así continuar con el lavado de imagen. En un país donde el derecho a la vivienda efectivamente se puede ejercer y no existe explotación mediante la vivienda, las SOCIMIS no tienen cabida, porque no tienen de que vivir, si no pueden usar la vivienda para robar como se van a mantener. ¿Existían SOCIMIS antes del año 1985? Aceptar las SOCIMIS es aceptar la explotación mediante la vivienda y la ausencia del derecho a la vivienda. El artículo [31 CE](#) establece la progresividad de los tributos. Norma que por cierto nunca se ha cumplido y ahora menos que nunca. ¿Por qué no piden una fiscalidad progresiva como es obligatorio por mandato de la Constitución? ¿Por que acabaría con las SOCIMIS y no se trata de eso, no se trata de tocar las fortunas de los ricachones ni de molestarles, no se vayan a enfadar?

Después vienen con el famoso parque público de viviendas de alquiler de los grandes tenedores, SAREB, Banca. No parece mala idea, pero es tan vaga que el que se convierta en una buena práctica dependería de detalles que en la iniciativa no se explican. Lo cierto es que hasta el momento siempre que los grandes tenedores han puesto a disposición viviendas en alquiler a precios asequibles han sido las peores de su patrimonio. Y mucho me temo que por ahí va la propuesta. ¿No sería mejor que en lugar de un parque público de viviendas, regular el mercado de la vivienda de modo que todas tuvieran

precios en su justo valor? En lugar de un parque público de viviendas de alquiler a precios asequibles, todas las viviendas a precios asequibles. Lo del parque público no es más que un regalo envenenado que nos aparta del derecho a la vivienda para todos.

La última medida es ya el acabose y la guinda de la tremenda burla que supone esta iniciativa: que se financie la construcción de viviendas con destino a alquiler a precios asequibles. ¿Acaso tenemos déficit de viviendas? ¿Necesitamos más viviendas? ¿Qué fue de aquello de, no se entiende, gente sin casas y casas sin gente? ¿No sería mejor regular el mercado para que todas las viviendas tengan precio asequible y todos puedan satisfacer sin mayor dificultad su derecho a la vivienda? ¿O se trata precisamente de que no sea así? ¿Se trata de mantener un mercado de la vivienda sobrevalorado en el que para acceder a la vivienda haya que pagar un elevado sobreprecio para así explotar a la mayoría de gente y un mercado secundario subsidiado para que aquellos que no pueden acceder a este al menos tengan una vivienda de segunda?

Los autores de esta fantástica iniciativa es Unidos Podemos, coalición que se presenta como defensora de los intereses del pueblo. Pero más bien parece que defiende los intereses de los amos del pueblo y que se disfraza de lo que no es para confundir al pueblo y conseguir que no luche por si mismo poniendo sus esperanzas en sus falsos adalides. Pablo Iglesias dijo en una ocasión que la gente no se confundiera con Ciudadanos pues no es más que el recambio del PP. Se le olvidó comentar que Podemos es el recambio del PSOE. No está tan lejos de este partido cuando continuamente quiere pactar con él, e incluso pretendió gobernar con él. Y el PSOE era aquel partido que se presentaba como defensor de los intereses del pueblo y que no tardó en descubrir que defendía los intereses del los amos del pueblo.

Muchos piensan que para solucionar los problemas de la sociedad, y con ello quiero decir gobernar en interés del

pueblo y no de sus amos, hace falta un cambio de gobierno. Pero esta manera de pensar nos aleja de la solución, pues se renuncia a luchar por cambiar las cosas directamente y se concentran los esfuerzos en conseguir el cambio de gobierno, si además cuando después de tanto esfuerzo por fin en alguna ocasión se consigue el cambio de gobierno, resulta que se le ha entregado a alguno de estos partidos del sistema que van de partidos del pueblo pero en realidad son partidos de los amos del pueblo.

En el caso del derecho a la vivienda mejor que esperar la solución en una hipotética victoria electoral de Unidos Podemos, sería luchar desde ya por forzar al gobierno a respetarlo. Para ello tenemos una buena arma, la ocupación.