

## **Comunicado de Economía Sol:**

### **Por la retirada inmediata del anteproyecto de ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas**

En fechas recientes se ha presentado por parte del Ministerio de Fomento el *Anteproyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*, con la apertura de un período de alegaciones que finaliza el próximo 9 de julio. ([Web del Ministerio de Fomento](#))

El grupo de trabajo Economía Sol apoya la iniciativa en la que participan diversos colectivos sociales exigiendo la retirada inmediata del anteproyecto de ley. Los motivos son los siguientes:

- Este proyecto de ley no pretende resolver ningún problema social en lo referente al derecho a la vivienda. En su lugar, favorece los intereses de los sectores financieros e inmobiliarios, cuya pretensión es, exclusivamente, salvaguardar sus activos en el ladrillo mediante ventajas legislativas, financieras y fiscales.
- En la defensa de estos intereses, fomenta la precarización del alquiler. Disminuir el período forzoso de renovación del alquiler de 5 a 3 años y las prórrogas de 3 a 1, convierte al alquiler, aún más, en una opción meramente temporal, que no garantiza el derecho de las personas a tener una vivienda digna y supone el fomento del modelo de propiedad que tan nocivo se ha mostrado.
- Acentúa la debilidad del inquilino a la hora de negociar el contrato. Al aceptarse la renovación anual del contrato sin la sujeción al IPC, ¿qué fuerza tiene un inquilino en la negociación si la consecuencia de no llegar a un acuerdo es encontrarse en la calle?
- El propietario puede disponer de la vivienda para sí o sus familiares más cercanos en cualquier momento, con independencia de que esta posibilidad se haya pactado en el contrato de alquiler. El inquilino ni siquiera tendría derecho a una indemnización.
- La pérdida del derecho de adquisición preferente por el arrendatario, si se pacta en el contrato, agravada por la falta de obligación de un tercero comprador de dicha vivienda de mantener el contrato con el inquilino, deja en completa precariedad al arrendatario. Así, se podría dar el absurdo caso de que un inquilino no sea informado de la venta de la vivienda que habita y se encuentre en la calle sin ninguna posibilidad de recurso pese a tener su contrato en vigor y el pago al corriente. Esto puede suceder si no se inscribe el contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, lo que es una práctica generalizada.
- En el caso de ejecución hipotecaria sucede exactamente lo mismo. Si el contrato no está registrado, el nuevo poseedor de la vivienda, generalmente un banco, no tiene obligación legal de mantener la vigencia del contrato.
- La nueva obligación de inscribir el contrato en el registro recae directamente sobre el inquilino, único interesado en la inscripción. Esto significa un nuevo gasto que

añadir al alquiler para garantizar la seguridad jurídica del contrato. Para un contrato de alquiler de 700 euros mensuales por un período de 3 años, la suma de los pagos de notario, hacienda y registro, necesarios todos para la inscripción, suponen más de 100 euros.

- La única “ventaja” del arrendatario, la “medida estrella” anunciada por la Ministra de Fomento, es la posibilidad de poder desistir del contrato en cualquier momento siempre que se comunique con un mes de antelación. Pero se salvaguarda la posibilidad de incluir una cláusula de indemnización dentro del contrato por desistimiento del inquilino, que se vería obligado a pagarla.
- Con el argumento de facilitar el desahucio con la mayor agilidad posible, se reducen casi al mínimo las garantías judiciales de los arrendatarios. Así, en el momento de efectuarse una denuncia por parte del arrendador, el secretario judicial fija la vista del caso y, simultáneamente, la fecha del desahucio. Esto podría aumentar los supuestos de “acoso inmobiliario”, para los que todavía no existe una tipificación en el Código Penal.

Todas estas medidas se centran en la forma de resolución del contrato, siempre de forma beneficiosa para el arrendador, y con ellas se facilita la especulación en el mercado de alquiler de viviendas.

El anteproyecto, en su exposición de motivos, dice facilitar con esta ley la profesionalización del mercado de alquiler. Pero en todo el desarrollo del anteproyecto no hay ninguna medida que busque la intervención de empresas profesionales especializadas en el alquiler. Lo que se pretende es activar el mercado de viviendas vacías hacia sectores especuladores y conceder enormes ventajas fiscales, financieras y legales a las entidades financieras e inmobiliarias. Para ello desarrolla dos figuras económicas:

- Abre el mercado de viviendas vacías a las personas físicas y entidades no residentes en España. Para ello elimina el gravamen especial sobre bienes inmuebles (3% del valor catastral) para aquellos dispuestos a blanquear dinero desde cualquier paraíso fiscal. Aunque en el texto presentado figura en principio una exclusión para residentes en paraísos fiscales, se incluyen en el articulado posterior una serie de excepciones que permiten a cualquiera invertir cualquier capital desde donde sea.
- Se promueve la actividad por parte de las SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario), que por sus ventajas fiscales se podrían equiparar a las SICAV (Sociedades de Inversión de Capital Variable) dentro del ámbito inmobiliario. Esta es la forma en que van a intentar dar salida a los activos de viviendas vacías de las entidades financieras e inmobiliarias. Para ello la ley propone una batería de medidas que hacen todavía más atractiva esta figura societaria para la especulación, entre las cuales se pueden destacar las siguientes:
  - Las SOCIMI pueden adquirir viviendas en España con la obligación de dedicarlas únicamente durante tres años al alquiler (la anterior legislación marcaba 7 años). Y esto se hace computando el plazo no desde el alquiler

efectivo, sino desde el momento en que son “ofrecidas al arrendamiento”, sea lo que sea este concepto de “ofrecerse al arrendamiento”.

- Estas sociedades tienen un tipo de gravamen del 19% sobre las rentas obtenidas, con una exención del 25%. Contrasta este nivel de impuestos con el de cualquier empresa normal, que estaría sujeta a un tipo mínimo en el Impuesto de Sociedades del 30%. Incluso es inferior al mínimo de impuestos de las personas físicas en el IRPF, que pagan el 21%.
- Pueden financiarse externamente hasta el 100% de su capital. Parece que no hemos aprendido ninguna lección a pesar de encontrarnos en el punto álgido de una crisis causada precisamente por el sobreendeudamiento.
- Se eliminan los requisitos de diversificación de la anterior ley, con lo cual se puede constituir una de estas sociedades para la gestión de un único inmueble. Esto abre la puerta a un mayor número de fraudes por parte de grandes propietarios y fortunas.
- Se reducen las obligaciones de distribución de beneficios, lo cual resulta pernicioso en unas sociedades que tributan precisamente en función de los dividendos repartidos entre sus accionistas.
- Se reduce la cifra de capital social mínimo exigido de 15 a 5 millones de euros. Con ello, se potencia la entrada de nuevos especuladores al mercado.

En conclusión, el anteproyecto de ley visto en su conjunto supone una agresión a la ciudadanía. Su función no es otra que la de crear un nuevo negocio en beneficio del mismo sector que ha provocado la crisis. Dota a dicho sector de ventajas fiscales en un momento en el que los impuestos directos e indirectos han subido para toda la ciudadanía; permite el beneficio de empresas radicadas en paraísos fiscales; favorece el endeudamiento de las grandes empresas inmobiliarias; y destruye los derechos de los inquilinos para hacer la oferta más atractiva a los especuladores.

Esta nueva legislación sigue la estela de la reciente amnistía fiscal a los defraudadores y el oscuro mega-proyecto de Eurovegas, dejando claro que el gobierno no tiene más recursos que el favorecer al capital especulativo y/o delictivo, sacrificando en el camino los derechos sociales.

Frente a este proyecto de ley que otorga ventajas financieras y fiscales a los sectores que han hundido la economía de este país y que favorece nuevamente la especulación con un bien básico, lo que se necesita es una legislación que proteja los derechos fundamentales de la ciudadanía: dación en pago, cese inmediato de los desahucios y expropiación de viviendas vacías en manos de la banca para la creación de un parque de vivienda social en alquiler.

**¡POR LA RETIRADA INMEDIATA DEL ANTEPROYECTO DE LEY!**

**¡POR EL CUMPLIMIENTO DEL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA!**

**¡BASTA YA DE ESPECULACIÓN!**