

El Imparcial

economía

Alquiler: ¿por qué la ley no protege al propietario?

Borja Mateo

31-01-2012

El mayor riesgo del propietario-arrendador es el de no cobrar la renta durante todo el período que tardará en echar a su moroso inquilino. La tasa de impagos en la relación de alquiler está por encima del 15 por ciento. A ello se le suman los desperfectos que el arrendatario pueda producir. Ante ello, la protección de la ley es mínima. ¿Pero, por qué es así? La contestación es fácil.

Según el informe relativo a la cuantificación del crédito al sector inmobiliario y su repercusión al sector inmobiliario y su repercusión sobre la solvencia de las instituciones financieras del 10 de mayo de 2011 publicado por la consultora R.R. de Acuña y Asociados en España, además de los datos de Ricardo Vergés Escuín en "La información asimétrica en el sector inmobiliario español (2)" y el Instituto Nacional de Estadística existen en España...

720.000 viviendas de segunda mano a la venta;

2.697.064 vacías de segunda mano no a la venta

730.780 de casas no iniciadas con proyecto;

571.784 viviendas paralizadas;

1.019.950 terminadas sin registrar;

222.571 autopromoción;

5.962.149 TOTAL

¿Cuáles son las consecuencias de un mercado de alquiler que funcionara?

- Como los propietarios verían el alquilar del piso como una opción con poco riesgo al poder expulsar a los inquilinos con rapidez, el número de pisos que saldrían al mercado de alquiler aumentaría enormemente;

- Como saldrían al mercado de alquiler muchos pisos, los alquileres bajarían;
- Como consecuencia de unos precios de alquiler baratos, los particulares no comprarían, sino que alquilarían. De esta forma los precios de mercado de los pisos se hundirían;

- Como un buen número de pisos que hasta ahora estaban vacíos, saldrían al mercado, las necesidades de vivienda disminuirían durante varios años. Al estar cubiertas por los nuevos pisos en el mercado dejarían de construirse casas.

El Estado ha sido el mayor interesado en la formación de burbujas inmobiliarias; de ellas obtenía, vía impuestos, enormes beneficios con los que financiar su estructura. Si se dejan de vender pisos... ¿de dónde va a sacar el dinero? ¿Crees que el Estado tiene algún interés en que se protejan los intereses de los caseros frente a los inquilinos morosos?

Por eso, todas las reformas legales en la protección de los propietarios respecto a los abusos de los inquilinos han sido en la práctica un fracaso (así la Ley 19/2009, de 23 de noviembre o la Ley 37/2011, de 10 de octubre), simplemente porque al Estado le interesa mucho más que compres a que alquileres.