

Desde el 2012 en Barcelona los desahucios de alquiler llegan al 90% del total de actuaciones judiciales en vivienda

Los desahucios de hipoteca popularizados por la PAH nunca superaron en número a los de alquiler en la ciudad.

El Ayuntamiento de Ada Colau certifica que desde el 2014 se han reducido los desahucios un 22% en la ciudad.

El problema viene de hace muchos años. El problema siempre ha sido grave, muy grave.

En nuestro país nunca te puedes fiar de las cifras que se suelen dar en torno al negocio de la vivienda. A pesar de ser el principal motor económico durante muchos años, el obscurantismo y la dificultad en encontrar datos contrastados sobre vivienda revela la desidia de las administraciones y los medios de información que prefieren vender determinados relatos o ficciones construidas sobre la realidad social.

En nuestra Asociación siempre hemos defendido que las viviendas en alquiler soportan el grueso de los desalojos. Pero también el Consejo general del Poder Judicial, Cáritas, las Oficinas de Vivienda en los Ayuntamientos confirmaban año tras año esos datos desde el inicio de la crisis en 2007. Y el

grueso de los desalojos de esta década se realizaba en un exiguo parque de vivienda de alquiler de 2,5 millones de hogares sobre 24 millones de viviendas construidas en la piel de toro.

Era la época en que el relato de las Plataformas de Afectados por la Hipoteca ganó a la opinión pública. Los desahucios de hipoteca se llenaban de activistas para pararlos mientras los inquilinos quedaban totalmente invisibilizados en el relato mediático hasta el punto que algún magistrado llamó la atención sobre este punto. Lo decía en 2012 el juez de Instrucción José Antonio Vázquez Taín, de A Coruña, cuando afirmaba que se otorga mayor presencia mediática a los impagos de hipotecas, pero *“la mayoría de los casos de desahucio de viviendas se debe al impago de los alquileres mensuales”*. El juez advirtió que la *“corriente mediática”* de estos días tiende a hablar solo de los desalojos por impago de hipotecas, lo que según él *“puede dar origen a una actuación injusta, pues instaurará los desalojos de primera y de segunda”*. Y lo ejemplificó: *“se puede dar el caso en un mismo edificio de un desalojado por impago de alquiler al que nadie tendrá en cuenta y otro que será hipotecario y que tendrá ahí todos los focos y apoyo social”*(1).

Desde hace años en Barcelona los desalojos de alquiler siempre coparon el grueso de los desalojos en la ciudad

Barcelona es de las ciudades que ha tenido siempre más hogares en alquiler. La media ha sido del 32% al inicio de la crisis hasta el 38% actual que certifica el Ayuntamiento de la ciudad (2). Eso sin desmerecer los varios miles de viviendas ocupadas y los otros miles de realquilados que por su propia incapacidad organizativa ni siquiera aparecen en la prensa y

que se concentran en los barrios más pobres de la ciudad como Nou Barris, Poble Nou y Sants- Montjuïc.

En 2012, una joven Ada Colau, portavoz de la PAH- Plataforma de Afectados por la “HIPOTECA”, tuvo que reconocer en BTV- Barcelona Televisió – que **el grueso de los desahucios en la ciudad eran de alquiler**(3). No eran los de hipoteca, eran los de alquiler. En 2008, después de la desaparición de V de Vivienda, y aprobada la Llei del Dret a l’Habitatge, hubo un reflujó del activismo que sobrevino con el inicio de la crisis. El dilema fue reivindicar el derecho a la vivienda en general – hipoteca- alquiler – ocupaciones, (opción que tomó nuestra Asociación) o dedicarse exclusivamente en la hipoteca. Esa fue la opción de un grupo de activistas, entre ellos, Ada, que decidió que había que construir la PAH. No podemos negar el éxito de su relato en un país que en 2017 alcanzó el cénit de vivienda en propiedad, según algunos estudios, del 90,1% (4). Desde tiempos inmemoriales el relato de **“la vivienda en propiedad”** y de **“la sociedad de los propietarios”** había ganado el imaginario colectivo.

La problemática del alquiler quedó marginal porque incluso muchos activistas de las PAH eran propietarios, emprendedores, que alquilaban una vivienda para pagar al Banco. No querían saber nada de los inquilinos. Solo cobrar las rentas cada mes.

2012- Els lloguers impagats copen el 95% dels desnonaments a Barcelona

Una tendencia que se agrava en la actualidad por la fiebre inversora extranjera y la ley anti-social de

Arrendamientos Urbanos- LAU

Lo hemos resumido en el siguiente “[tuit](#)” que ejemplifica como año tras año, hasta hoy, los desahucios de alquiler copan la mayor parte de las actuaciones judiciales en vivienda. En 2012, nuestra Asociación, que lucha por el Alquiler Público y Asequible, lo definía así (5):

El alquiler se concentra en las grandes ciudades y la mayoría de inquilinos son personas de bajo poder adquisitivo, rentas antiguas, jóvenes, mujeres solas con hijos a cargo y la inmigración que en un 70% vive en alquiler o en habitaciones (6). Un 10% del parque inmobiliario nacional pero que concentra más de la mitad de los desalojos.

Nosotros culpábamos al PSOE y su ministra Chacón con el desahucio express – 2010- y luego al PP por reducir los contratos a 3 años -2012-. Y los diarios iban certificando año tras año que, en Barcelona, el grueso de los desahucios se cebaban en los inquilinos:

- 1994 -Ley de Arrendamientos Urbanos -LAU- Psoe de Miguel Boyer
- 2010 – PSOE- Chacón- aprobación de la modificació de la LAU para el desahucio express
 - 2012- BTV- desahucios ALQUILER: [Els lloguers impagats copen el 95% dels desnonaments a Barcelona.](#)
- 2013 – PP- medidas urgentes para deudores hipotecarios y reducción a 3 años de los contratos de alquiler.
 - 2014 – La Vanguardia: [El 90% de los desahucios en Barcelona son por impago del alquiler.](#)
 - 2016 – El Periódico: UN PROBLEMA SOCIAL: [El 90% de los desahucios de pisos en Barcelona son por impago del alquiler.](#)
- 2018. El Ayuntamiento de Barcelona [certifica que los](#)

desahucios se han reducido año tras año en la ciudad hasta un total de 22%.

Debemos entender en esta noticia, publicada en la web del Ayuntamiento, que los desahucios han disminuido, NO en sede judicial, sino que por la actuación encomiable de los trabajadores de la UCER – Unidad Contra la Exclusión Residencial- creada por el Ayuntamiento de Ada Colau en 2015.

Los inquilinos viven bajo una dictadura legislativa, jurídica, fiscal y económica del rentista, sea un banco, socimi o un abuelito.

Los desahucios de alquiler existen por las penurias económicas pasadas, actuales o futuras de los cerca de 3,8 millones de hogares que, en la actualidad, viven en alquiler en el Estado español. Son hogares, como hemos dicho, cuyo derecho ciudadano a la vivienda existe si cumplen el pago de las rentas que marca un mercado libre siempre desbocado y que no tienen ninguna relación con los salarios de los que allí viven. Es por tanto, una dictadura económica que se ceba sobre los hogares con menos recursos, el precariado, que viven en la continuada angustia de pagar las rentas.

Las diferentes reformas legislativas de ese mercado libre, de las más regresivas de Europa, siempre han tenido como objetivo deliberado de que, el alquiler marginal, sin derechos, un 99% privado, sería la pieza clave de la burbuja inmobiliaria de “*la sociedad de los propietarios*”. Desde la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1985 -LAU- del ministro socialista Boyer hasta los cambios legislativos de los últimos gobiernos de Zapatero y Rajoy se han triturado los derechos de los inquilinos, haciendo inviable cualquier proyecto de vida: con 3 años de contrato, el desahucio express al dejar de pagar una sola cuota por un percance económico, dando a entender que

todo aquel inquilino que no paga lo hace de mala fe.

Las diferentes reformas legislativas del mercado libre siempre han tenido como objetivo deliberado de que, el alquiler marginal, sin derechos, sería la pieza clave de la burbuja inmobiliaria de “la sociedad de los propietarios”

La firma de un contrato de alquiler, es la firma que garantiza al inquilino el derecho a la vivienda. Pero un contrato de alquiler es un contrato de adhesión donde la alternativa es vivir debajo de un puente. Por lo tanto, es el título de propiedad el que prevalece jurídicamente dando todo el poder al casero, como único argumento para hacer negocio sin trabajar. Los clásicos del Capitalismo no del marxismo, como Adam Smith, lo llamaban parasitismo rentista (7). ***El contrato de alquiler es una dictadura jurídica pues no permite más defensa, de hecho, que pagar lo que quiere el mercado.*** En los juzgados, los jueces no tienen muchos miramientos con los inquilinos, porque muchos de ellos forman parte también de la clase de rentistas por derecho sucesorio o de herencia y la defensa es meramente formal.

Con diferencia, en los últimos años, los contratos hipotecarios han tenido sucesivos terremotos porque han sido considerados desde la Unión europea, como “*contratos de consumo*” de usuarios de banca. Las escrituras hipotecarias deberían garantizar los derechos de esos consumidores. Los contratos de alquiler, son contratos privados, que para el inquilino solo garantizan su derecho a la vivienda si se le paga al propietario –*banco, socimi o abuelito* –, la renta cada mes. Punto.

Pero le podemos dar la vuelta a este argumentario ¿por qué el Estado español, desde hace medio siglo, carga sobre los propietarios la responsabilidad de proporcionar vivienda a las familias pobres y no la asume él? o ¿por qué esa tarea que no quiere asumir el Estado encima supone un trasvase de más de

10.000 millones anuales en ayudas al alquiler a los propietarios? Si la vivienda no es un derecho ciudadano exigible al Estado (el artículo 47 de la Constitución es meramente declarativo) podríamos entonces considerar la vivienda un bien de consumo. Y como tal, los contratos de alquiler serían abusivos porque una de las partes tiene poder de fijación de precios, de monopolio, por lo que como mínimo los contratos, aunque privados, se deberían celebrar ante fedatario público y con una negociación de las cláusulas. Si no, qué sentido tiene que el Estado quién pague ayudas sobre al alquiler directamente a la propiedad sin fiscalizar dichos contratos, que son privados. Por eso, ***nosotros consideramos las ayudas al pago del alquiler, un chantaje de la propiedad a los poderes públicos***, para obligarlos a pagar rentas que no tienen ninguna relación con las rentas salariales ni con la riqueza generada en el país. ES LA LUCHA DE CLASES.

El contrato de alquiler es una dictadura jurídica pues no permite más defensa, de hecho, que pagar lo que quiere el mercado. En los juzgados, los jueces no tienen muchos miramientos, porque muchos de ellos forman parte también de la clase de rentistas por derecho sucesorio o de herencia.

Los contratos de alquiler son una dictadura fiscal a favor de la propiedad pues tienen enormes ventajas fiscales que no poseen las rentas relacionadas con la producción de bienes o con el trabajo asalariado. En 2014, [según GHESTA](#), los propietarios como personas físicas sólo 1,18 millones (46%) declararon los alquileres cobrados por los que recibieron un monto de 3.241 millones de euros al poderse desgravar entre el 60 y el 100% del IRPF. Pero había otros 1,25 millones de propietarios (54%) que no declaran los arrendamientos cobrados. Son una enorme bolsa de fraude calculada entorno a 3000 millones anuales por los inspectores de Hacienda de GHESTA. Por tanto, el bolsillo de los pequeños caseros se traga los 3.241 millones de desgravaciones fiscales del IRPF y otros 3000 millones del fraude fiscal. Por contra, según

GHESTA, sólo 820.914 hogares en alquiler se beneficiaron de las desgravaciones en el IRPF ese año que sumaban 353 millones de euros a repartir entre los inquilinos que no superaban los 1600€/mes de ingresos brutos familiares. En el 2015 el PP agrava el sesgo clasista de la política de vivienda al eliminar la desgravación a los inquilinos y mantenerla para los propietarios que por hoy Pedro Sánchez ni entra en sus cábalas modificar (8). Pero además, la propiedad – banco o socimi o abuelito- tiene derecho a desgravar la amortización catastral de la vivienda arrendada y cargar con todo tipo de gastos y impuestos añadidos a la renta que nunca la administración tributaria ha fiscalizado si hay doble contabilidad. Por lo que las cláusulas adicionales de gastos y impuestos de los contratos de alquiler son otro chantaje al inquilino pero también al Estado que lo permite y calla.

Los contratos de alquiler son una dictadura fiscal a favor de la propiedad pues tienen enormes ventajas fiscales que no poseen las rentas relacionadas con la producción de bienes o con el trabajo asalariado... Por lo que las cláusulas adicionales de gastos y impuestos de los contratos de alquiler son otro chantaje al inquilino pero también al Estado que lo permite y calla.

salva torres, activista de asc.500x20

-
1. [El juez Taín dice que hay más desahucios por impago de alquiler que de hipoteca y pide una ley para todos los desalojos.](#)
 2. [Nou Barris, el districte amb més casos atesos per la Unitat contra l'Exclusió Residencial.](#)
 3. [Els lloguers impagats copen el 95% dels desnonaments a Barcelona.](#)
 4. I.López y E. Rodríguez, Fin de Ciclo, Traficantes de Sueños, página 238. Encuesta de Condiciones de vida

2006- INE

5. [2,5 millones de hogares en alquiler sufren el grueso de los desahucios.](#)
 6. idem 4, página 414. Un estudio de colectivo Ioé indica que un 77% de los inmigrantes extracomunitarios viven en alquiler y que el 47,2% son en régimen de subarriendo.
 7. Adam Smith afirmaba: « **Es la única de las tres clases, que percibe su renta sin que le cueste trabajo ni desvelos, sino que la percibe de una manera en cierto modo espontánea, independientemente de cualquier plan o proyecto propio para adquirirla. Esa indolencia, consecuencia natural de una situación tan cómoda y segura, no sólo convierte [a los miembros de esta clase] a menudo en ignorantes, si no en incapaces para la meditación necesaria para prever y comprender los efectos de cualquier reglamentación pública. (año 1770)** »
 8. Salva Torres, [La burbuja del mercado del alquiler: Un estudio social, económico, fiscal y financiero.](#) 2016
-

Una Gran Victòria: BBVA no farà fora Scarlett fins a obtenir pis d'emergència de l'Ajuntament de Barcelona

El passat dijous 31 de maig del 2018 va haver un intent de desnonament a Sant Andreu, a prop del Pont del Dragó. Era Scarlett, que amb els seus fills de 11 i 8 fan una família monoparental. Va haver gent solidària que es va apropar pel cridament a la solidaritat que va fer la família davant el quart desnonament. Gent de la nostra Associació, del Banc

d'Aliments Obrer de Sant Andreu -BOSA, del Sindicat de Llogaters de Sant Andreu i particulars.



Abans vivia en un pis de lloguer fins que no va poder pagar el rebut i va tenir que anar-se'n a un pis buit del BBVA que tenia al barri. Com molta gent va practicar la patada a la porta abans de quedar-se sense sostre.

Per sort ha rebut la confirmació que ha estat acceptada per a un pis d'emergència de l'Ajuntament de Barcelona. Acomplia les condicions. Però l'espera ara és molt llarga... fins a un any. Hi ha una llarga llista de més de 300 famílies. L'Ajuntament de la ciutat comtal exigeix solucions al Govern central davant l'allau de desnonaments per precari.

La Comissió judicial i el BBVA va acceptar un acord excepcional perquè Scarlett i els seus dos fills podran estar a l'habitatge provisional fins que en uns mesos rebin les claus de l'habitatge d'emergència que els serveis municipals buscant.

Segons informa els activistes de 500x20 que han porat el cas des de fa mesos, el BBVA es va negar a concedir un lloguer

social. Però la presió social ha fet un miracle del que Scarlett estava molt agraïda.

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 porqué 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.

SEGURO QUE TAMBIÉN LE INTERESA >>>>

[¿cómo saber si el contrato de alquiler es legal y declarado al fisco? actualizado 2017](#)

[Sí... se puede y se debe denunciar al casero por fraude fiscal y por fianza no declarada del alquiler.](#)