



La futura ley de vivienda ampliará las limitaciones a los desahucios

JOSÉ LUIS ARANDA, Madrid
PSOE y Unidas Podemos quieren ampliar la protección frente a los desahucios tras la pandemia. Fuentes de ambos partidos dicen a conocer ayer un acuerdo entre los socios del Gobierno "para frenar los desahucios en la ley de vivienda". La ampliación con respecto a la legislación previa a la covid contemplará algunos supuestos de ocupaciones, solo en procedimientos civiles. Al dejar fuera la vía penal, será más restrictiva que la que se aplica durante el estado de alarma.

El pacto se adoptó en la reunión celebrada ayer entre los equipos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (dirigido por José Luis Ábalos, del PSOE) y de la Vicepresidencia Segunda (encabezada por Pablo Iglesias, de Unidas Podemos) para discutir la futura ley de vivienda, sobre la que sigue el desacuerdo en torno a la regulación del alquiler.

También hay diferencias en cómo se percibe lo que hará la futura ley. Fuentes de Unidas Podemos señalaron que los socios "avanzan hacia un acuerdo que incluya el freno a los desahucios en términos similares al mecanismo utilizado para el estado de

alarma". En Transportes precisaron que lo pactado se refiere solo a procedimientos civiles y, por tanto, deja fuera los penales, que son los que generaron cierta controversia en la normativa aprobada entre los pasados diciembre y enero hasta la finalización del estado de alarma el 9 de mayo.

¿Qué pasará entonces? Salvo que medie una prórroga, se volvería a la situación previa a la pandemia. En marzo de 2019, PSOE y Podemos ya pactaron un decreto que modificó la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), de manera que cuando un inquilino va a ser expulsado puede declarar su vulnerabilidad ante el juez. Ante eso,

el tribunal debe pedir un informe a los servicios sociales, lo que suspende el proceso de desahucio un mes, si el propietario es particular, o tres meses si es una empresa. Superado ese periodo, el procedimiento continúa.

Según Transportes, lo que se acordó ayer es ampliar los supuestos para acogerse a esa medida. Ahora solo se aplica al primer enunciado del artículo 250.1 de la LEC, lo que limita la posibilidad a inquilinos con contrato de arrendamiento. En adelante, precisó la misma fuente, se ampliará a los enunciados segundo, cuarto y séptimo del mismo artículo. Estos afectan a cesiones en precario —que alguien haya dejado una casa a otra persona de manera verbal, por ejemplo— pero también a casos de ocupaciones.

El demandado, por tanto, tendría en los supuestos anteriores derecho a alegar vulnerabilidad y paralizar el proceso hasta que haya un informe de los servicios sociales. Aunque esto no será necesario en muchos casos por una segunda modificación que quiere introducirse: que el juzgado esté obligado a pedir el informe a los servicios sociales en el momento de aceptar a trámite la demanda.

El hecho de que esto se acote a la LEC deja fuera los procedimientos penales, por lo que en Transportes argumentan que tiene poca incidencia sobre ocupaciones, y más sobre otro tipo de disputas sobre la legitimidad del titular de la vivienda. En cualquier caso, se puede denunciar una ocupación

Casi la mitad de desalojos durante 2020

El número de lanzamientos (como se alude judicialmente al momento en que un tribunal acuerda un desahucio) practicados el año pasado fue de 29.406, un 45,6% menos que en 2019, según la estadística difundida ayer por el CGPJ. La principal causa es la paralización de los juzgados en el primer estado de alarma, que desplomó un 90% los desalojos entre abril y junio. En el último trimestre de 2020, los desahucios eran un 17% menos que en el mismo periodo de 2019. Pese a las medidas para inquilinos durante la pandemia (en marzo se aprobó la normativa antidesahucios que luego se amplió en diciembre), estos siguieron siendo la mayoría de afectados. 21.145 lanzamientos (el 72% del total) fueron de arrendatarios y el resto por hipoteca u otras causas. Pero la crisis económica también afectó a los propietarios: el CGPJ señala que los procedimientos iniciados por impago de hipoteca en 2020 fueron 20.460, un 17,5% más que en 2019, en la que es la primera subida anual desde 2012.

por la vía penal (que es más lenta) recurriendo a la figura de la usurpación. Estos supuestos nunca se refieren a la entrada en viviendas que son residencia habitual o secundaria de alguien, lo que supone un allanamiento y tiene consecuencias penales más graves.

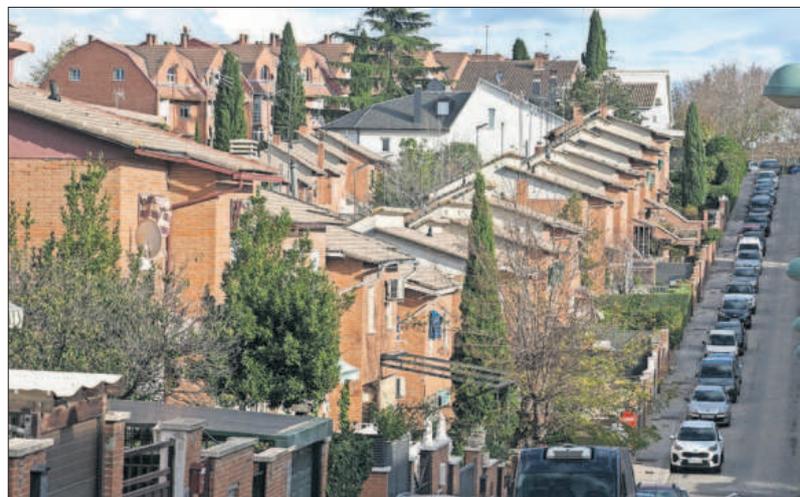
El acuerdo alcanzado incluirá también la posibilidad de solicitar un informe de vulnerabilidad en procesos penales, pero sin que suponga paralización de los plazos, siempre según fuentes de Transportes. Estas consideraron que la reunión de ayer fue "fructífera" y señalaron que los acuerdos en materia de desahucios están "a falta de algunos ajustes".

El avance en este campo no significa, sin embargo, que el borrador de la futura ley esté más cerca. Fuera ya del plazo que se habían dado para llevar el texto al Consejo de Ministros, el principal escollo entre los socios de Gobierno se mantiene. "El PSOE ha acudido a la reunión, una vez más, sin ninguna propuesta de alquileres", dijeron las fuentes de Unidas Podemos, que expresaron "preocupación sobre el hecho de que el socio no haya compartido, una vez más y tras dos meses de negociación, una propuesta en torno a la regulación del alquiler". En las últimas semanas, los choques han sido continuos: la parte socialista del Ejecutivo se ha mostrado partidaria de incentivos fiscales a propietarios que alquilen por debajo de precios de mercado y Podemos apuesta por poner topes a las rentas.

J. L. A., Madrid
Eduardo Vázquez, de 34 años, no es uno más entre quienes se marchan a un municipio más pequeño en la pandemia. El motivo de vivir en Brunete es que ha abierto la primera sucursal de Tecnocasa en esa localidad a 30 kilómetros de Madrid. La oficina se inauguró en junio y los cierres perimetrales han jugado a su favor. "Viene más gente el fin de semana", relata, "muchas gente que vive en Madrid y decide informarse de cómo es la zona y sobre todo encontrar algo con patio". Adosados y casas de pueblo, añade, son las tipologías de vivienda más buscadas.

Lo que cuenta el agente inmobiliario no es una mera anécdota. Varios estudios han apuntado a una nueva devoción de los compradores por casas más grandes y con espacios privativos —lo que es más fácil de encontrar fuera de los grandes núcleos de población— y cifras facilitadas por el Colegio de Registradores de España confirman la tendencia.

Los registradores, a partir de las escrituraciones, siguen trimestralmente el peso que las operaciones en las capitales tienen en el conjunto de su provincia. En la recta final de 2020, el promedio en España se situó en poco más del 31%: menos de una de cada tres compras de vivienda se hacían en una capital. El porcentaje era estable desde 2017 (cuando arranca la serie facilitada) en torno al 35%. En el segundo trimestre del año pasado marcaba un 35,4%, pero con el desconfinamiento empezó a bajar y en solo seis meses lo hizo más de cuatro puntos, un movimiento inaudito.



Viviendas unifamiliares en Pozuelo de Alarcón (Madrid), a principios del pasado diciembre. / SANTI BURGOS

La pandemia hace caer a mínimos el peso de las compras de vivienda en las capitales provinciales

La periferia le gana terreno al centro de las ciudades

José Miguel Tabarés, vicedecano del Colegio de Registradores, relaciona el movimiento con la compra de viviendas unifamiliares. "Hemos visto desde 2012 que las ventas iban en ligero aumento", señala Tabarés, quien apunta que este tipo de viviendas pasaron de representar un 15% del

mercado en 2012 a un 18% en 2019. Luego llegó el gran salto: "En 2020 ha subido del 18% al 22%, más de lo que había variado en todo el tramo anterior".

El movimiento es más visible en grandes ciudades, las que mejor representan la imagen de núcleos dominados por pisos en blo-

ques y rodeados de un cinturón de localidades donde es más fácil encontrar adosados o chalés. Los cinco municipios más poblados de España muestran una tendencia inequívoca. En Madrid, por ejemplo, las compras respecto al total provincial han pasado de representar un 53,1% a principios

de 2017 a un 42,7% al acabar 2020, 10 puntos porcentuales menos. No es excepción: en Barcelona la caída en ese periodo supera los 9 puntos, y en Valencia y Sevilla todavía es mayor, con 11,3 puntos y 15,6 puntos menos, respectivamente. Solo Zaragoza resiste un poco mejor, y aun así los 7,7 puntos superan con mucho el retroceso de la media española. En capitales más pequeñas la tendencia no es tan estable, pero 41 cabeceras acabaron 2020 con menos peso del que tenían al empezar.

El cambio no ha pasado desapercibido para las inmobiliarias. "En los últimos seis meses hemos abierto en la periferia de Madrid más de 20 agencias nuevas", cuenta Moisés Hernández, portavoz de Tecnocasa. Para Leopoldo Roca, consejero delegado de Gand House, no hay duda de que "la demanda de propiedades con espacios más grandes y más luminosos ha aumentado", aunque ve frenos (como la financiación) para que el cambio de casa quede en muchos casos en un mero deseo.

Emiliano Bermúdez, subdirector general de Don Piso, apunta a los precios y a la covid-19 como los motores de este movimiento. Los compradores miran el importe por la incertidumbre y a la vez les importa menos irse de la ciudad "influenciados psicológicamente" por la pandemia, explica Bermúdez, quien ve prematuro hablar de una nueva tendencia. Vázquez, el agente inmobiliario de Brunete, cree que tras la pandemia seguirá habiendo clientes. "El boca a boca funciona", asegura, "ya llega gente recomendada por otros que compraron antes".