

**ENTREVISTA** Óscar Rodríguez es el director de Campruva, una asociación de interés social, heredera de las Cámaras de la Propiedad con una experiencia de más de un siglo en la defensa de la propiedad urbana

**ÓSCAR  
RODRÍGUEZ  
GÓMEZ**

DIRECTOR DE LA CÁMARA  
DE LA PROPIEDAD URBANA  
DE VALLADOLID

## «Debería haber una lista de inquilokupas que los propietarios pudieran cotejar antes de alquilar»

S. GONZÁLEZ / VALLADOLID

La vivienda es un problema social que preocupa a toda la sociedad. Aunque hay colectivos que diariamente alzan su voz y aportan sus opiniones, pocas veces se escucha el criterio de los propietarios de las viviendas, quienes también quieren aportar iniciativas y medidas para su solución.

¿Considera que la vivienda es el principal problema social?

La vivienda ha generado un problema social que preocupa a todos, pero que se está afrontando con unas políticas que gravan a todos y perjudican incluso a las personas vulnerables a las que se trata de respaldar o ayudar. Y se produce porque los propietarios rechazan esas políticas que generan inseguridad jurídica y, por lo tanto, provoca un rechazo a esos colectivos que pueden llegar a ser vulnerables.

El presidente del Gobierno anunció hace dos semanas incentivos fiscales a propietarios que no suban el precio del alquiler cuando se renueven los contratos, que concluyen este año tras alargarse su duración en la pandemia. Pero claro, esa renovación no compensa a los propietarios de ninguna manera, ya que si pretendían sacar una rentabilidad deberían aplicar el precio de mercado real con el coste de la vivienda y de los impuestos existentes a día de hoy. Hay que recordar que de esas personas vulnerables debe ocuparse el Estado a través de las políticas sociales y no los propietarios de viviendas. La bonificación fiscal del 100 por cien mejora la situación, pero no ayuda.

¿Por qué se promueve tan poca vivienda social por parte de las administraciones, mientras que sí se destina dinero público para incentivos fiscales?

La construcción de vivienda pública es una decisión a largo plazo, estamos hablando de cuatro años porque hay que tener suelo y si no liberarlo, cambiar el plan general o modificar la situación del terreno, etc. Y por otro lado, tenemos falta de mano de obra muy importante que hace inalcanzables unos hitos de construcción porque faltan medios humanos o industriales. Por lo tanto, esto a corto plazo no sirve, sin embargo las políticas a día de hoy espe-

«La construcción de vivienda pública es una decisión a largo plazo y los políticos suelen ser cortoplacistas»

«La inseguridad jurídica provoca miedo en el propietario a no poder cobrar la deuda ni desahuciar al inquilino que no paga»

«La subida de impuestos a viviendas vacías provocará un mercado de segunda mano en venta, pero no en alquiler»

«Ante la falta de capacidad de ahorro de los jóvenes, considero vital una nueva cuenta vivienda»

ran resultados casi inmediatos. No se construye más vivienda porque solo aprueban medidas cortoplacistas, sin desarrollo a largo plazo.

El problema de la escasez de oferta de vivienda aún se agrava en el medio rural. A pesar de la despoblación, muchas veces es complicado que alguien se vaya a vivir a un pueblo, aunque quiera, ante la falta de un alojamiento ¿Es suficiente con las ayudas de Junta y Diputación a familias, jóvenes y ayuntamientos? ¿Qué más se puede hacer?

La Junta está fomentando el cambio de uso de edificios públicos o colegio a viviendas sociales. Tenemos ejemplos de ello en Medina del Río Seco y otros pueblos, donde la Diputación también está fomentando esa vivienda social en el medio rural. Pero ocurre lo mismo que en la ciudad, que hay una falta de seguridad, los propietarios no se fían y temen que alguien le ocupe la vivienda y no pueda desahuciarla. Entonces, prefieren no alquilarla. De todas formas, nosotros estamos tratando de trasladar una seguridad a esos propietarios con inmuebles en el medio rural para poder fomentar ese alquiler y que ayude además a posicionar y ganar habitantes.

¿La inseguridad es el principal condicionante para la falta de vivienda en alquiler o pesa más la arraigada cultura de la propiedad que existe en nuestro país?

Con esa inseguridad jurídica, al final el propietario tiene miedo a no poder requerir ni desahuciar al inquilino que deje pagar, lo que se conoce como inquilokupa, porque la ley no le ampara ni protege. Una buena medida para evitar esto podría ser la creación de una hoja de transparencia, una bolsa de inquilinos okupas que esa se pudiera cotejar públicamente por parte del propietario antes de alquilar su piso. Una herramienta similar a la lista de morosos que tienen las entidades financieras.

El problema de los okupas en Valladolid no es muy preocupante a día de hoy, pero mientras las políticas sigan llevando a la paralización de los desahucios se fomentará la inquilokupación, ya que no existe ninguna repercusión para ellos. Yo me alquilo una casa y si el día de mañana, por las circunstancias que sea, dejo de pagar ya sé que hasta un año después o más podré continuar en

esa vivienda sin ninguna consecuencia. Ante esto, el propietario piensa que es mejor no destinarla al alquiler a largo plazo y reconvertirla en vivienda habitacional, vacacional o turística para tener un mayor rendimiento y además queda fuera de dicha ley tan restrictiva.

¿La ley defiende bien y con eficacia el derecho de los propietarios? No, no. De ninguna manera.

¿Cree, como se dice en la calle, que defiende más a los que se quedan en una vivienda sin pagar?

La ley tiene que dar seguridad al propietario, que muchas veces ha arriesgado su patrimonio, se ha esforzado laboralmente o ha destinado una herencia a mantener una vivienda. Al final si alguien deja de recibir ingresos, deja de invertir. Por ejemplo, los fondos Next Generation no llegan al propietario, ya que no está dispuesto a la inversión de cantidades importantes si no recibe una seguridad. O sea, hacer una reforma de una vivienda o edificio, aunque parte de ella esté subvencionada, no interesa si no tiene retorno porque el inquilino va a dejar de pagar y no hay forma de repercutirle esos meses que ha dejado de pagar. Y de hecho, esa es una de las razones de que se esté vendiendo mucha vivienda de segunda mano porque, además de tener que mantenerla vacía, le sancionan con un incremento de impuestos sobre los bienes inmuebles. El gravamen de la referencia catastral pasa del 1,1 a un 2% si la vivienda está vacía. Esto lleva a la venta.

¿Y no puede ser eficaz este incremento de impuestos para sacar al mercado del alquiler casas que ahora se mantienen vacías? ¿Qué media podría ir en la buena dirección? Claramente no. Se pasará a una vivienda de segunda mano en venta, pero no en alquiler porque no tiene nada que ver los impuestos por gravámenes, que es lo que pretende el Gobierno, con la seguridad de poder echar al inquilino si deja de pagar o reclamar la deuda.

Se habla mucho de los grandes tenedores, pero ¿cuál es el perfil de los propietarios en Valladolid? La mayoría son particulares, propietarios pequeños, no son grandes tenedores. Un 90 y muchos por ciento son pequeños propietarios que se



FOTO: JONATHAN TAJES

han hecho con una o dos viviendas a base de su esfuerzo o el de sus padres, y ahora lo han heredado. Pero insisto, si no hay una seguridad jurídica con medidas correctoras de la situación que estamos viviendo, la vivienda desaparece el mercado.

El aumento de los precios está llevando al auge del alquiler por habitaciones, rozando en algunos momentos la ilegalidad, especialmente en grandes ciudades. ¿Aquí también se ha notado?

La ley lo permite, lo que pasa es que no es la ley de la vivienda, nos acogemos a otra. Se podría decir que es un alquiler temporal, en Valladolid muchas veces pensado para estudiantes o trabajadores que vienen por un tiempo, sea escolar o laboral. Aunque puede generar mayores controversias de convivencia que tenerlo alquilado a una unidad familiar, el rendimiento también es mayor y queda excluido de la ley de la vivienda, donde el propietario se encuentra ahora con esta situación de

desamparo. Es una salida de mayor explotación, mayor rendimiento y de salvar la ley de la vivienda.

También están en auge los pisos de uso turístico. ¿Qué motivos llevan a los propietarios a destinar su vivienda a este sector más allá de la rentabilidad?

Es cierto que cada vez hay más viviendas turísticas, incluso yo desconocía que Valladolid fuese tan turística. Hay demanda y, aunque se llama vivienda turística, en ocasiones se destina a trabajadores u otros usos. Es una fórmula de sacar mayor rendimiento a esa vivienda y de salvar igualmente la legislación vigente de vivienda. Es una fórmula que va más mientras la protección al propietario no exista.

Hay un aspecto que influye en el mercado inmobiliario, aunque no esté directamente relacionado con la vivienda, que es el incremento de personas que viven en Valladolid y trabajan en Madrid. ¿Han servido

las ayudas al transporte de los últimos años para dinamizar la vivienda en la capital?

Mucho. Es muy característica esta situación porque hay mucha población que trabaja en Madrid con el sueldo de Madrid, no de Valladolid, y eso hace que el nivel adquisitivo sea mucho mayor y puedan optar a mejores viviendas por su capacidad económica. Entonces, lo que está ocurriendo también es un reto contiguo. Hay demanda y, aunque se llama vivienda turística, en ocasiones se destina a trabajadores u otros usos. Es una fórmula de sacar mayor rendimiento a esa vivienda y de salvar igualmente la legislación vigente de vivienda. Es una fórmula que va más mientras la protección al propietario no exista.

En tenemos en Valladolid con el que viene de Madrid dispuesto a afrontar una compra de una vivienda con buenas prestaciones.

Sin embargo, las ayudas son temporales y todos los años hay que esperar a ver si se renuevan. ¿Esto genera algún tipo de incertidumbre? Claro, está condicionado efectivamente a esas ayudas al transporte. Hay que tener en cuenta, que además de la vivienda, esta situación genera riqueza en otros ámbitos (social, industrial, etc.) e implica un crecimiento de la población porque ayuda a que las personas se queden en Valladolid y no se marche el talento, algo a lo que estábamos acostumbrados con quienes tenían el mejor currículum. Ahora el talento se puede quedar en Valladolid y desahuciar aquí se puede mover, lo que es bueno también para los pueblos del alfoz o las zonas rurales a las que el transporte está ayudando a que se consolide población. Yo lo veo como una oportunidad y una situación fa-

vorable. Por todo ello y para no estar pendiente de que esa subvención se mantenga así, a lo mejor lo que hay que hacer es bajar los precios y quitar la subvención o hacer que los medios de transporte sean más asequibles. No obstante, también veo que no existen los mismos servicios ni las mismas oportunidades en el medio rural, aunque que en ocasiones queremos compararlos con las ciudades.

Ha mencionado antes las ayudas europeas Next Generation, entre cuyos objetivos está facilitar la mejora de la eficiencia energética. ¿Se están aprovechando bien para la rehabilitación y está llegando a los propietarios?

Estas ayudas requieren un desembolso muy importante del propietario o de la comunidad que corresponda, ya que tiene que adelantar el proyecto, la licencia, contratar la constructora y luego empieza la obra y veremos si se conceden esa subvención. Tengo entendido que

han dimitido ya cuatro directores a nivel nacional de los fondos Next Generation. A mi parecer, las políticas no se están haciendo bien, primero porque son tardías, tienes que adelantar el dinero, no están bien planeadas porque se disipa información, el expediente o la tramitación es bastante severa y larga y luego no tienes garantías de que eso se materialice. A ello se añade lo que comentaba al principio, que uno hace un desembolso sin garantías de retorno. Si es una vivienda particular de uso propio lo puedo entender, pero si es para explotar, pues a lo mejor renuncio.

Luego hay otro matiz que es la población del centro de Valladolid, con un gran número de personas con una edad importante, que quizás requiere esas medidas de rehabilitación, pero que no las acomete ante el limitado plazo de vida. Entonces, como no todos son ricos, la situación económica prima y hay gente de edad avanzada que no está dispuesta a hacer ese desembolso.

¿Cómo está el parque de viviendas en Valladolid? ¿Considera un problema que dos de cada tres viviendas de más de 40 años no se haya sometido a la Inspección Técnica de Edificios (ITE), como publicó este periódico hace un mes?

Efectivamente, hay una gran parte de la población que no es conocedora de esa situación y no se da a conocer que la ITE es de obligado cumplimiento para los propietarios, igual que sucede con las fianzas en los alquileres. Es tan importante llevar a cabo la inspección que a lo mejor un seguro se puede quedar exento ante un accidente. Es posible que las compañías de seguros incluyan entre las condiciones de la letra pequeña que si no está todo al día, queda exento de responsabilidad. Y eso es un problema que muchos propietarios desconocen. Lógicamente, esos edificios que necesitan pasar la ITE están mayoritariamente en el centro urbano y en algunos barrios que se construyeron entre los años 60 y 80.

¿Podría tener sentido una vuelta a la cuenta vivienda, que ya existió hace años, con medidas fiscales para los ahorradores que tenían como destino ese dinero la adquisición de un piso?

A día de hoy los jóvenes no tienen capacidad de ahorro y eso es un problema. Vivimos en una sociedad que cada vez nos invoca más el renting o el alquiler, pero no solo de la vivienda, sino del móvil, del coche y de otras cosas. Bueno, creo que la gente joven cada vez lo tiene peor para tener algo en propiedad. Entonces, una de las posibilidades sería crear una cuenta de ahorro, cuyas cantidades se puedan deducir fiscalmente para tener la opción el día de mañana de disponer de la entrada para la compra de una vivienda. De momento, los jóvenes se ven condicionados por la sociedad a tener un coche, un trabajo, vivir de alquiler en una buena zona... El problema llegará cuando tengan 70 y pico años, ya no trabajen y sus ingresos se hayan reducido a la vez que tengan que seguir haciendo frente a la vivienda, la comida y muchas cosas que nos hacen dependientes. Entonces, esa cuenta de ahorro lo considero vital.