

Desobediencia civil en Catalunya frente a los aumentos de los alquileres: Nos quedamos y nos organiz

MARIANA RELI :: 21/08/2022

Entrevista con Carme Arcarazo, portavoz del Sindicat de Llogateres (Inquilinas) de Catalunya

No alcanzaron a mensurarse –y mucho menos subsanarse– los efectos devastadores de la crisis hipotecaria española iniciada en 2008 para que nuevamente el gobierno ponga en marcha una serie de medidas que benefician a los actores financieros, esta vez, volcados al mercado de alquileres urbanos. Frente al accionar de los fondos buitres y del resto de propietarios de viviendas –que sin serlo, actúan como tales– inquilinos e inquilinas catalanes recuperaron las tradiciones de luchas sociales en torno a las condiciones de reproducción de la vida y organizaron el Sindicat de Llogateres para enfrentar colectivamente las subidas de los alquileres y luchar por un nuevo marco regulatorio. Conversamos con una de sus portavoces, Carme Arcarazo.

Al estallar la burbuja inmobiliaria en España, los bancos y las financieras concentraron una enorme cartera de viviendas que quedaron desocupadas cuando fueron desalojadas las familias que no pudieron pagar las cuotas de sus créditos hipotecarios. Dichas familias, muchas de ellas migrantes, con salarios medios y bajos, fueron seducidas por el discurso que identifica el derecho a la vivienda con el derecho a la propiedad y por las facilidades de acceso al crédito que se les ofrecían, en un contexto de sostenido retroceso de alternativas públicas para la satisfacción de la necesidad de vivienda y del despotismo del mercado de alquileres.

Frente a las restricciones a la concentración de inmuebles impuestas por la normativa financiera Basilea III, el Estado español generó dos instrumentos para impulsar a los fondos de inversión a volcarse al mercado del alquiler para, supuestamente, “dinamizarlo”. Por un lado, en 2012 creó la figura jurídica de SOCIMI (sociedades cotizadas anónimas de inversión en el mercado inmobiliario) y les otorgó grandes ventajas fiscales, dos de las más importantes son la exención del pago del Impuesto de Sociedades (siempre que se mantenga la actividad durante tres años en el arrendamiento de inmuebles) y la bonificación del 95% el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al alquiler. Por otro lado, complementó el aliento al ingreso de los fondos buitres en el mercado de alquileres con la reforma de la ley que redujo de 5 a 3 años la duración de los contratos. Todo esto supuso “poner una alfombra roja a la especulación –afirma Carme– fue decirles: Blackstone, si vienes a España no pagarás impuestos y cada tres años tú puedes echar a los inquilinos y doblar el precio de los alquileres”.

Y así sucedió, sobre todo, en las grandes ciudades del Estado español como Barcelona, en la que, además, la presión del submercado de alquiler turístico agrava enormemente la situación. “En 2017, nos encontramos en un contexto donde a mucha gente, cuando se le está por acabar el contrato, le llega un burofax que dice, o aceptas una subida de 300 euros

o te vas, o simplemente les dicen que tienen que irse porque saben que no van a poder asumir las subidas de precios. A la vez, en los medios de comunicación lo que se cuenta es que los precios del alquiler están subiendo porque Barcelona es una ciudad global y que es un proceso natural de oferta y demanda”.

Frente al trato individualista, organización colectiva

En ese contexto, en 2017 nace el Sindicat de Llogateres. “Primero dando una batalla comunicativa, diciendo que esos supuestos expertos que aparecen en la televisión diciendo que es una tendencia natural, no son expertos, es gente con intereses muy ligados al mundo financiero inmobiliario, y que la ley de la oferta y la demanda en el mercado de la vivienda no funciona tal como se prevé. Por el lado de la oferta, lo que estamos viendo es que los fondos están acaparando una parte muy grande del mercado, dejando muchos pisos vacíos para crear una falsa sensación de escasez y después subir los precios. Y por la parte de la demanda, sabemos que el mercado del alquiler no funciona como cualquier otro mercado, tú no te cambias de piso como te cambias de zapatos. La gente vive en barrios donde está arraigada, lleva a sus hijos al colegio, cuida a la madre que vive cerca, es decir, tenemos proyectos de vida y por lo tanto la gente está dispuesta a hacer sacrificios inimaginables para no tener que cambiar de domicilio. Esto es lo que convierte a Barcelona y su área metropolitana en una de las áreas de Europa donde hay un estrés financiero enorme, hablamos de que casi la mitad de las familias están dedicando la mitad de lo que ganan a pagar el alquiler”.

Sumándose a la larga tradición de luchas colectivas en torno al acceso a la vivienda y los mejoramientos en los barrios, el Sindicat de Llogateres se conforma en asambleas en trece localidades catalanas: Terrasa, Sabadell, Osona, Girona, Rubí, Sant Cugat del Vallès, Penedès, Vilanova i la Geltrú, Castelldefels, L’Hospitalet del Llobregat, Montcada i Reixac, Badalona y Barcelona. “Cada sección se reúne semanalmente, hay una Asamblea plenaria cada tres meses con todas las secciones de Catalunya para trazar líneas estratégicas y, una vez al año, en la Asamblea de afiliadas, es donde se toman las decisiones de grandes líneas, y ahí todo el mundo, aunque no esté militando, está invitado a participar. Ahora tenemos casi 3000 afiliados, 4 personas que están liberadas a tiempo completo para dedicarse a la organización, y con los aportes de las afiliaciones creamos una caja de resistencia para conflictos, multas, etc. y para pagar a las abogadas que llevan las cuestiones técnicas que las asambleas no llegan a resolver.”

- ¿Qué acciones realizan desde el sindicato?

Además de la batalla comunicativa, lo que hace el Sindicato es una asamblea inquilina donde la gente llega, expone su situación y se trata de generar estructuras de asesoría colectiva, donde gente que ha pasado por el problema antes puede asesorar a los nuevos que llegan y generar resistencias. En este marco, el Sindicato lanzó una campaña de desobediencia que se llama Nos quedamos, que consiste en que cuando te quieren subir el alquiler o te quieren echar de casa, tú te quedas en tu casa, sigues pagando la misma cantidad que estabas pagando, no aceptas la subida, y tratas de organizarte con el Sindicato y con el resto de vecinos de la misma propiedad para exigir una negociación colectiva, es decir, en vez de yo, Carme, negociar contra Blackstone, organizo a los vecinos inquilinos de

Blackstone para exigir que a todos nos renueven el alquiler y que a todos nos lo renueven sin subidas.

- ¿Cómo llevan adelante las negociaciones, cuáles son los pasos a seguir?

Esto supone una primera fase que es ir al Registro de la Propiedad e investigar quién es el propietario del piso. Hemos podido constatar que España no era un país de pequeños propietarios tal y como se nos estaba diciendo, sino que cada vez la propiedad está más concentrada. Se investiga quién ha comprado el piso y cuál es el entramado, sabemos, por ejemplo, que Blackstone muchas veces no se llama Blackstone, sino que tiene muchos 'servicers', muchas pequeñas empresas [bajo la figura de SOCIMI], y hay que tratar de desentrañar eso. Una vez conseguido, vas a picar [tocar la puerta] a tus vecinos e intentas organizar el edificio para exigir una negociación colectiva. Evidentemente, al principio no nos reconocían, nos decían que no, pero después de que muchas familias se plantaron y desobedecieron, esto llegó a todos los medios y conseguimos negociar con Goldman Sachs, con Blackstone, y se empezaron a ganar negociaciones. Hasta ahora se han ganado casi 2000 casos, no de una vez, primero unas treinta, después doce y así.

- ¿Cómo es la estructura de la propiedad de la vivienda en Barcelona?

Nosotros ganamos la legitimidad al principio hablando sobre los fondos buitres, pero nuestras negociaciones son con todo tipo de propietarios, no sólo con los grandes concentradores. Sabemos que hay una cantidad considerable de pequeños rentistas, en Barcelona son la mitad de los propietarios los que tienen 3 pisos o más, de esta mitad, hay un 45% que tienen 10 pisos ó más, y son los que más crecen, cada vez hay más empresas inmobiliarias que se dedican a esto. La pelea, al principio, empieza con los fondos, pero lo que vemos es que también los pequeños propietarios, cuando suben los precios, se suman al carro, dicen, "si ellos están cobrando tal, pues yo me subo al carro", entonces también negociamos mucho con inmobiliarias, con pequeños propietarios, para exigir que no suban más los alquileres e incluso que los bajen. El tema para nosotros no es que sean pequeños o grandes, el tema es si especulan o no especulan, si suben o no el alquiler, siempre hemos centrado el debate en esto. El Sindicato siempre liga las demandas concretas a la regulación de alquileres, es decir, los precios del alquiler como un bien de primera necesidad, un derecho humano, no pueden estar en manos de un mercado completamente perverso, y no sólo de un mercado, sino de unas reglas que se han diseñado para que la vivienda se convierta en un activo financiero.

Cambiar las reglas: no queremos cualquier regulación, sino una que sea efectiva y baje los precios

Además de la batalla comunicativa y la acción sindical, desde el Sindicat de Llogateres se peleó por la regulación de los alquileres y se consiguió la sanción de una ley autonómica que contempla las demandas ciudadanas. En 2019, el gobierno de la Generalitat de Catalunya y el Departamento de Justicia catalán anunciaron que iban a regular los alquileres, desde el Sindicato se hizo un análisis de la propuesta y se observó que no era una herramienta que realmente fuera a tener efectos sustanciales.

Comenta Carme: "Desde el Sindicato se hace una apuesta arriesgada por tumbar esa propuesta, se hace presión política, se dice que es una regulación farsa para que no siga

adelante y se consigue que se vote en contra esa propuesta de ley.”

Luego -una vez ya tuvimos el poder de haber dicho “no queremos cualquier regulación, sino una regulación que sea efectiva y que baje los precios”-, durante casi un año, integrantes del Sindicato se pusieron a trabajar junto con miembros del Departamento de Justicia para co-diseñar una regulación de alquileres para Catalunya, que el Parlamento catalán aprobó en septiembre de 2020 (Ley 11/2020). “Se trataba de que algo que ya estaba pasando de facto -las familias desobedecían, negociaban y conseguían que no les subieran el alquiler- se trasladara a de iure, a una ley que dice que a partir de ahora está prohibido que suban los alquileres.”

- ¿Por qué es importante que el Estado regule el precio de los alquileres?

España es un país que sigue siendo de propietarios, pero dar la foto fija tampoco es lo real, España sí es un país de propietarios, pero lo que vemos es que cada vez hay una proporción más grande de inquilinos, Por ejemplo, en Barcelona, cerca del 40% de los hogares alquilan su vivienda, es una de las tasas más altas de todo el Estado español. Lo que vemos es que ahora en el área metropolitana de Barcelona, hasta los 43 años el alquiler es la opción mayoritaria, y que el contexto de acceso al crédito y de acceso a la propiedad en los próximos años no va a volver a ser el de antes, para empezar porque lo que pasó después de 2008 hizo replantear muchas cosas, pero también porque estamos en un contexto de inflación enorme que ha repercutido en las tasas de interés, pedir un crédito ahora es difícil y lo que prevemos es que la población inquilina va a ser cada vez mayor.

- ¿Podrías comentar los puntos centrales de la ley catalana?

Básicamente lo que dice es que los precios de los alquileres en los nuevos contratos no pueden subir, cambie o no cambie el inquilino, por lo tanto, el incentivo de echar al inquilino para meter a otro que pueda pagar más, desaparece, porque cambie o no el inquilino, no podrá subir el precio durante 5 años, es una medida que se tomó por 5 años. No se aplicó en la totalidad de Catalunya sino en las que se denominaron “áreas tensas”, es decir, áreas donde el alquiler suponga más del 30% de los salarios o donde haya subido dos puntos porcentuales por encima de la inflación en los últimos años. En esas áreas tensas, se renovaban automáticamente los contratos durante un año y después iban a ser los ayuntamientos los que tuvieran que decidir si querían seguir con la medida o no.

Por otra parte, no sólo se prohibieron las subidas, sino que se hace un índice medio del mercado, y se dice, si el precio del alquiler por m² y tomando una serie de indicadores, está por encima de la media, en los nuevos contratos tendrá que bajar de precio obligatoriamente, si es un precio muy desproporcionado. A ver, a nosotros nos gustaría que la regulación del precio vinculara alquiler con renta, porque un alquiler a precio de mercado no es lo ideal, pero viendo y comparando con regulaciones internacionales, realmente es una ley muy potente.

La Ley catalana de vivienda estuvo vigente poco más de un año, hasta que fue rechazada por el Tribunal Constitucional del Estado español en marzo de 2022 mediante una sentencia que dio lugar recursos de inconstitucionalidad presentados por el Partido Popular (PP) y también por el gobierno de coalición entre el Partido Socialista y Unidas Podemos (PSOE-

UP). El argumento central es que las comunidades autónomas no tienen competencias para regular los alquileres.

- ¿Con qué resistencias se encontraron?

Desde el momento que se publica la ley, el lobby inmobiliario se arma contra ella de muchas formas. A nivel mediático diciendo que no es una ley de consenso y que sus disposiciones van a reducir la oferta de vivienda en alquiler. También ellos la desobedecen, intentan hacer prórrogas para no tener que renovar contratos a 5 años, intentan subir precios, es decir, la intentan boicotear en la praxis a la vez que intentan tumbarla a nivel judicial. El PP la lleva al Tribunal Constitucional diciendo que esto no es competencia de Catalunya y que atenta contra la propiedad privada.

- ¿Qué aprendizajes les dejó la pelea?

La ley funciona durante un año, al cabo de un año el Tribunal Constitucional tumba la ley, no por temas de propiedad privada sino por temas de competencias, dice: Catalunya no es competente en esta materia. Esto era probable que pasara, pero nosotros sabíamos que crear el precedente de una regulación de precios ya era muy potente. Cuando la gente vive en un país en el que está prohibido por ley que te suban el alquiler, se deja de percibir como algo normal que te lo suban.

- ¿Cuál fue el resultado de la implementación durante un año de la ley en Catalunya?

El tener un año de evidencia empírica de la regulación te permite evaluar si realmente funciona o no. La evaluación es muy, muy buena. En Catalunya hay municipios regulados y municipios no regulados (porque sólo era obligatorio regular precios en las áreas tensas, en los municipios sin áreas tensas no era obligatoria la regulación), esto nos permite tener un grupo de control, un grupo que no ha regulado los alquileres y otro que sí, y ver qué ha pasado. Lo que vemos es que durante este año, en los municipios donde se reguló el alquiler, el precio bajó, y en los municipios donde no se regulaba el alquiler, el alquiler subió. Esto ha funcionado, el objetivo principal ha funcionado, han bajado los precios, entonces, ¿qué pasa con el mito éste de que la oferta va a caer en picada? Lo que vemos una vez más es que ésto no se da, se firman más contratos que nunca [más de 160.000 familias firmaron contratos de alquiler con los precios regulados] y la ley no tiene impacto en la oferta, entonces, bueno, ahora ya hay evidencia clara de que esta ley sí podría funcionar.

Por la información que el Sindicato genera y publica en su página web [<https://sindicatdellogateres.org/>] se sabe que otra prueba del éxito de la ley es que adhirieron a ella 68 municipios -en los que reside el 70% de la población catalana- y llegan al centenar los que han solicitado la adhesión a la ley antes de ser declarada inconstitucional, incluso ayuntamientos gobernados por el PP y el Partido Socialista Catalán (PSC). Con estos resultados en sus manos, el Sindicato encaró la pelea en el plano estatal.

- ¿Cómo es ahora la pelea para que la ley nacional de vivienda incluya la regulación de los alquileres?

Ahora estamos intentando que la Ley de vivienda que se quiere aprobar a nivel nacional

incluya una regulación de precios. Hicimos una coalición amplia con sindicatos de inquilinos de otras ciudades, la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, sindicatos laborales, el Consejo de Juventud de España, pensionistas, una serie amplia de actores, y lo que hicimos fue redactar nuestra propia ley de vivienda y decirle al gobierno: “esta es la ley de los movimientos sociales, es la ley de la gente que trata con el problema de la vivienda día a día, ¿vas a aprobar la ley de la gente o la ley que quieren los buitres? Se la presentamos en 2021 y en una primera instancia lo que hace es que el gobierno se mueva.

El gobierno se mueve y ya presenta su ley, que toca muchos temas, no sólo regulación de alquileres, temas de vivienda pública, desahucios, etc. Pero vemos que la propuesta que hace para la regulación de alquileres no va a bajar los precios, por empezar, permite subidas de hasta el 10% en los precios de los alquileres. Además, los criterios para declarar áreas tensas son una locura, dice que los alquileres tienen que haber subido 5 puntos porcentuales por encima de la inflación en los últimos cinco años, ésto con la inflación actual de 10,8% quiere decir que ninguna capital de provincia podría regular los alquileres. La ley hace que las bajadas sólo sean obligatorias para grandes propietarios y con un período de gracia de 18 meses ivamos, en 18 meses los fondos ya van a haber trazado una estrategia para haberlos subido!Y además, no prevé sanciones para quien incumpla, con lo cual, es una ley que no tiene ningún sentido. En teoría se va a aprobar a finales de septiembre y por eso ahora que estamos en el proceso de enmiendas, vamos hablando con todos los grupos parlamentarios.

En síntesis, para que los precios de los alquileres bajen, las organizaciones de inquilinas exigen:

- generalizar los supuestos de bajada de precios a todos los arrendadores no sólo a las empresas propietarias de diez viviendas o más, como prevé el texto actual
- incluir un régimen sancionador para quienes incumplan la ley hacer menos restrictivos los criterios para la declaración de áreas tensas para que la regulación afecte a las áreas más pobladas de todo el Estado
- prever la aplicación inmediata de la regulación, sin periodos de gracia
- garantizar la vigencia de la regulación catalana expresada en la Ley 11/2020.

Contrahegemoniaweb

<https://ppcc.lahaine.org/desobediencia-civil-en-catalunya-frente>