

<https://info.nodo50.org/La-Ley-de-Arrendamientos-Urbanos.html>



La Ley de Arrendamientos Urbanos, Airbnb y los precios de los alquileres

- Noticias - Noticias Destacadas -



Fecha de publicación en línea: Jueves 14 de diciembre de 2017

Copyright © Nodo50 - Todos derechos reservados

El 15 de mayo de 2011 se convocó una masiva manifestación en Madrid y en otras cincuenta ciudades bajo el lema “No somos mercancías en manos de políticos y banqueros”. Acudieron un total de al menos 130.000 personas, unas 20.000 en Madrid, atraídas por el manifiesto que expresaba, con un lenguaje aglutinador y conciliador, su “disconformidad con el actual sistema político y económico” y la necesidad de una “revolución ética”.

A pesar de su discurso ciudadanista, abstracto y algo descafeinado, la convocatoria reunió a un buen número de gente que sentía la necesidad de expresar su rabia ante una sociedad que no les ofrece perspectivas y que les niega un futuro. Eran los años más duros de la crisis. La policía siguió el guión y reaccionó de manera contundente: la jornada se saldó con 24 detenidos/as, que denunciaron haber sufrido toda clase de vejaciones. A día de hoy siguen a la espera de juicio, con peticiones fiscales de hasta siete años de prisión[1].

Como reacción a las detenciones, surgió la iniciativa de una cincuentena de personas de acampar en la Puerta del Sol. La acampada se convocó en solidaridad con los/as detenidos/as, pero también como continuación directa de la protesta: “queremos una sociedad nueva que dé prioridad a la vida por encima de los intereses económicos y políticos”, expresaba el manifiesto de las acampadas. La segunda noche el número de personas en Sol se había multiplicado, pero aún eran pocos/as, hasta que se produjo la segunda intervención por parte de las fuerzas del orden: a las 5 de la mañana el campamento fue desalojado y una persona detenida[2]. Ese mismo día se celebró como respuesta a la violencia policial una concentración en la Puerta del Sol, a la que acudieron unas 6.000 manifestantes, a pesar de todos los esfuerzos de la policía por impedirlo. Se volvió a montar el campamento y tanto por la respuesta de la gente, como por el mayor número de personas que deciden quedarse a pasar la noche, éste sería más difícil de desalojar.

Así nació el movimiento 15-M y la famosa acampada de Sol, que se replicaría en la Plaça de Catalunya de Barcelona y en más lugares céntricos de cada ciudad. A sus convocatorias acudieron decenas de miles de personas. Y es que a medida que el ritmo de prohibiciones crecía también la asistencia. El salto de calidad lo pegó el veto de la Junta de Gobierno a concentrarse en Sol durante la jornada de reflexión del 22 de mayo, que provocó que 28.000 personas (en cifras de la policía) se reunieran en el centro.

El 28 de mayo más de 140 barrios y municipios de Madrid convocaron sus propias asambleas locales, buscando encontrar soluciones a los problemas específicos que se detectaban en cada uno de ellos. Así, por ejemplo, en Lavapiés – un barrio con la mitad de su población extranjera – nacería la Comisión de Migración ([Migrapiés](#)) y en el barrio de Manoteras la [Oficina de Apoyo Mutuo](#) (OFIAM[3]). Pero enseguida se detectó una constante en todos los distritos de la capital: la necesidad de parar los desahucios diarios (más de 400.000 desde el inicio de la crisis) y afrontar el grave problema de vivienda que nos aquejaba a todas. En consecuencia, en todas las zonas de Madrid y del resto de ciudades del Estado se crearían Asambleas de Vivienda, grupos de Stop Desahucios, Plataformas de Afectadxs por la Hipoteca (PAHs), Oficinas de Vivienda y/u Oficinas de Okupación.

Un soplo de aire fresco para el movimiento de vivienda

El movimiento por la vivienda digna se vio claramente reforzado con el 15-M, pero no hay que olvidar que ya existía con anterioridad al mismo[4]. En 2004 se había creado la Plataforma por la Vivienda Digna y en los años 2006 y 2007 fueron muchísimas las convocatorias de lucha por el derecho a techo que se celebraron (muchas veces saldándose con detenciones y condenas). El colectivo Rompamos el Silencio (activo desde 1997) todos los años llevaba a cabo acciones reivindicativas en varios ejes, siendo el de vivienda uno de ellos. Por su parte, la primera

PAH arrancó a trabajar en el 2009.

Los primeros dos o tres años del 15-M se caracterizaron, principalmente, por la lucha en el sector de la vivienda, así como por su participación en las huelgas generales de 2012 y grandes movilizaciones. Todos los días se paraba un desahucio (y a día de hoy, aunque el ritmo haya podido bajar, su actividad sigue siendo constante) y la cuestión de la vivienda saltó al centro del debate nacional.

Por eso, sorprende que mientras el eco de las protestas por el derecho a la vivienda aún rebotaba en las fachadas del Parlamento, el 5 de junio de 2013 se publicaba en el BOE la [Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas](#), que modificaba algunos aspectos la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). La reforma traía poca novedad sobre el marco general, pero acortaba los plazos de los alquileres de manera considerable. Y es difícil de entender cómo es posible que nos colaran semejante gol mientras la vivienda se encontraba en el centro de la agenda política. ¿Nos creímos el bulo de que la flexibilización facilitaría el acceso al mercado?

LAU: Ley de Arrendamientos Usureros

Como su propio nombre indica, el objetivo de la nueva LAU era el de “flexibilizar” el mercado del alquiler, dando más cancha a las partes para pactar las cláusulas del contrato. Pero es importante recordar que esos pactos no son entre iguales. A nadie se le escapa que el/la arrendador/a es quien tiene el bien deseado (el piso) y que el arrendatario sólo ostenta una necesidad, la de vivienda. Por tanto, el dueño del inmueble tiene muchas más herramientas para imponer su voluntad. Entre otras, la nueva LAU abrió la posibilidad de pedir fianzas más altas[5]. Y lo más importante de la modificación de 2013 es que se reduce la duración de las prórrogas obligatorias, un derecho de las inquilinas, de cinco a tres años. Es decir, el derecho a mantener el contrato con el casero, intacto, sin que él pueda introducir modificaciones al mismo, se rebajó de 5 a 3 años.

2016: el año en que dejan de prorrogarse los contratos

En julio de 2016 se cumplían tres años de vigencia de la viejoven LAU. Todos los contratos de duración anual que comenzaron en julio de 2013 alcanzaron, en 2016, el límite de prórrogas obligatorias para el casero. Estos plazos hacen aflorar los primeros cadáveres de la reforma que viene acompañada de la segunda burbuja. Y empezamos a notar sus efectos ahora que la crisis no es tan grave como en 2013. ¿A cuántos colegas les han subido su alquiler en el último año? ¿Cuántas están teniendo problemas para encontrar piso nuevo, incluso en barrios que tradicionalmente han tenido alquileres más bajos, como Vallecas?

El coste medio de la vivienda en alquiler ha subido en casi todo el país, incrementándose un 9,5% en su tasa interanual en 2016. El aumento en el primer trimestre de 2017 (5,9%) es el más acusado desde el primer trimestre de 2007. Especialmente castigadas están siendo las zonas de Madrid, Catalunya y Baleares. En las islas, el precio medio de los arrendamientos ha subido este año más de un 18%, llegando al 30% en zonas de Palma. Sin duda, se trata de un efecto secundario del turismo.

¿La culpa es de Airbnb?

[Airbnb cuenta con 13.335 alojamientos anunciados en Madrid](#) (a pesar de que solo existen 4.000 licencias en toda la Comunidad); es decir, prácticamente se han triplicado desde los 4.790 de hace sólo tres años. Más de la mitad se encuentran en el Distrito Centro (que incluye Lavapiés y Malasaña), el mismo que, irónicamente, vio nacer el 15-M. La empresa online asegura en sus comunicaciones oficiales que sus usuarias buscan “experiencias únicas en barrios poco turísticos, queriendo vivir como locales”, y que en España muchos de sus pisos están situados “fuera

de los principales distritos hoteleros de las ciudades”. Además, define a sus anfitriones como miembros de una comunidad que “alquilan ocasionalmente sus propios hogares”. Los datos indican que en Madrid sucede exactamente lo contrario.

Airbnb y empresas similares están generando un proceso de sustitución de vivienda de alquiler por vivienda de uso turístico, que [se legitima bajo los discursos de la nueva economía colaborativa](#). En Madrid, los principales actores son grandes propietarios y empresas, que aglutinan el 70% de las ofertas. Por ejemplo, la empresa Friendly Rentals (con nick “Raquel”) dispone de 177 pisos en Airbnb.

[https://info.nodo50.org/local/cache-vignettes/L400xH225/alquiler_turistico2-1b46a.jpg]

Manifestación contra los pisos turísticos en Barcelona

¿Qué tiene que ver la LAU con todo esto? Los pisos turísticos [han subido el precio de los alquileres y han reducido el número de viviendas en el mercado](#). La flexibilidad que le da al casero la LAU le facilita el poder cambiar las condiciones cada tres años, en función de cómo se encuentra el mercado y, si no le ofrecemos la misma rentabilidad que le da el mercado de piso turístico, puede cambiar su modelo de negocio. No es casualidad que la subida de los precios en 2016 y 2017 haya coincidido justo cuando vencían las prórrogas de los primeros contratos de la nueva LAU y simultáneamente el mercado de pisos turísticos experimentaba un boom.

El Ayuntamiento de Madrid y los “idiotas” que alquilan sus pisos en Airbnb

El pasado 21 de noviembre, Luis Cueto, Coordinador de Alcaldía de Madrid, [calificó de “idiotas” a quienes alquilan sus pisos a plataformas turísticas](#), diciendo que “a este paso os tendréis que ir a Guadalajara porque los pisos están imposibles en Madrid”.

Dejemos las cosas claras: En Madrid, el 30% de los alquileres de Airbnb son de usuarios/as particulares, “idiotas” según Cueto. El 70% restante son empresarios/as que trafican con un bien de primera necesidad. Más que idiotas, estos últimos parecen usureros/as. Del resto, de las/as “idiotas”, algunos/as se encuentran inmersos/os en la precariedad vital, expulsados/as del mercado de trabajo (o con contratos basura), con dificultades para pagar el alquiler o la hipoteca. Muchas/os de estos “idiotas” alquilan su vivienda los fines de semana. Evidentemente, no es el caso de todas, pero lo cierto es que hay personas que el viernes hacen la mochila y se van a dormir a casa de la pareja, de los padres o al sofá de un amigo. Nómadas urbanos – así les llamó un [compañero en su muro de Facebook, en un brillante post](#) que nos ayudó a arrojar luz sobre este tema y al que agradecemos infinitamente la información proporcionada – que tienen que limpiar todo su piso el viernes, dejar que algún desconocido esté de fiesta en él todo el finde, y volver a dejarlo presentable el domingo. Pero no olvidamos que el emprendimiento en Airbnb es una solución individual a un problema colectivo, que agudiza el problema colectivo.

https://info.nodo50.org/local/cache-vignettes/L275xH212/alquiler_turistico1-100fd-cd2bf.jpg

Manifestación contra la turistización de Lavapiés

El Ayuntamiento, con esos comentarios, deposita la culpa en terceras personas, mientras se lava las manos por no multar a las empresas que se lucran con Airbnb, ni a las propietarias de las 263.279 viviendas vacías en la Comunidad de Madrid[6] y por tener una desastrosa política de vivienda pública[7]. Si se eliminaran los alquileres turísticos profesionales se introducirían en el mercado del alquiler casi 9.000 viviendas, duplicando las 8.852 viviendas disponibles en alquiler en Idealista (la web de alquileres más importante del Estado) para la ciudad de Madrid[8], lo cual irremediabilmente abarataría el precio de los alquileres y reduciría los efectos de la turistización y la transformación del comercio local.

Sindicatos de Inquilinas

La denuncia y la respuesta a los incrementos de los alquileres debe ser colectiva si queremos reducir sus consecuencias. [Iniciativas como el Sindicato de Inquilinas e Inquilinos en Madrid \(www.inquilinato.org\)](http://www.inquilinato.org), Gran Canaria o Barcelona apuestan por incluir entre sus herramientas la formación en nuestros derechos básicos y favorecer respuestas simultáneas del conjunto de personas arrendatarias frente a las prácticas abusivas. Porque si no hacemos algo entre todas dentro de poco nos encontraremos con que no se puede vivir en nuestras ciudades.

[1] www.diagonalperiodico.net/libertades/24115-la-fiscalia-pide-74-anos-para-14-detenidos-la-manifestacion-dio-inicio-al-15m.html

[2] Véase “La historia del primer detenido de la Acampadasol del 15-M” legal15m.wordpress.com/2016/05/15/la-historia-del-primer-detenido-de-la-acampadasol-del-15m/

[3] www.todoporhacer.org/4-anos-ofiam-4-anos-victorias/

[4] https://es.wikipedia.org/wiki/Movimiento_por_una_vivienda_digna_en_Espa%C3%B1a

[5] El artículo 36 de la LAU establece una (1) mensualidad de fianza pero la libertad de pacto de garantías adicionales, que pueden ser equivalentes a más meses de alquiler en concepto de depósito.

[6] Esto podría haber ocurrido si se hubiera aprobado en la Comunidad de Madrid la [ILP de Vivienda presentada por la PAH \(www.ilpviviendamadrid.com\)](http://www.ilpviviendamadrid.com). Sin embargo, se inadmitió a trámite con los votos del PP y Ciudadanos.

[7] www.todoporhacer.org/la-vivienda-social-otro-negocio-para-sus-bolsillos/

[8] Datos a 24 de noviembre de 2017.

[Una solución a los “pisos turísticos” en las ciudades del Estado español: empoderar a las comunidades de vecinos](#)